



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2014-11-25
Stockholm

Mål nr
P 1446-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-01-30 i mål nr P 3377-13, se bilaga

KLAGANDE

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun

MOTPART

B L

Ombud: R C

SAKEN

Förhandsbesked angående nybyggnad av stuga på fastigheten X i Helsingborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Helsingborgs kommun beslut den 1 februari 2012, § 46, dnr 00115/2012, BYGG 2011-0474, att som förhandsbesked förklara att den sökta åtgärden avseende nybyggnation av stuga på fastigheten X i Helsingborgs kommun inte kan tillåtas. _____

Dok.Id 1176907

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut.

B L har bestritt ändring.

UTVECKLANDE AV GRUNDER I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har gjort gällande i första hand att en nybyggnation bör prövas i detaljplan och i andra hand att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till landskapsbilden och risken för erosion och översvämningar.

Nämnden har sammanfattningsvis anfört följande.

Den ansökta åtgärden innebär att det är fråga om nybyggnad enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det råder ett stort bebyggelsetryck i området.

Helsingborg har ett allmänt högt bebyggelsetryck, men framförallt i strandnära områden. Uttalandet i förarbetena om att bebyggelsetrycket bör vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska kunna göras gällande avser områden som inte ingår i de s.k. randzonerna kring större tätorter (prop. 1985/86:1 s. 556).

Av kartbilder framgår fastighetens närhet till Helsingborgs stadskärna och Rydebäcks stationssamhälle. Den aktuella fastigheten är belägen mitt i ett större område för rekreation, det enda större sammanhängande naturområdet vid havet söder om Helsingborgs stadskärna. En viktig kustvandringsled, Skåneleden, passerar genom området. Fastigheten ligger inom strandskyddsområde. Hela fastigheten är inte ianspråktagen som tomtmark. Enligt gällande översiktsplan ingår fastigheten i riksintresseområde för kustzon enligt 4 kap. 1 och 3 §§ miljöbalken och riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Enligt översiktsplanen ingår fastigheten även i område benämnt *Utveckling av landskapskaraktärer, viktiga landskapliga mellanrum*. I denna del anges beträffande utveckling av landskapskaraktärer att landborgen, havet, skogarna, ravinerna, och åkerlandskapet definierar Helsingborg och ger det dess

karaktär. Genom att analysera landskapsbilden – dess funktion och tålighet – både estetiskt, ekologiskt och ur produktionssynpunkt, har ett antal landskapskaraktärer identifierats. När landskapet utvecklas eller projekt prövas bör det ske enligt dessa riktlinjer så att byarnas identitet, den nära relationen mellan stad och land samt landskapets estetiska och ekologiska värden stärks. Denna typ av områden har sedan underindelats och för nu aktuellt område anges att det innefattar ett varierande och mosaikartat kustlandskap med höga rekreativa värden och god tillgänglighet. Därför bör utvecklingen av kustlandskapet ske varsamt och siktlinjer och mellanrum mellan byarna längs kusten bevaras. Fastigheten är även belägen inom område för utveckling och skydd av natur- och vattenområden samt parker.

På den aktuella fastigheten finns i dag fem stugor samt tillhörande uthus, totalt nio byggnader. Enligt uppgift är en av stugorna runt märkegraven uppförd 1929 och i mycket dåligt skick. Bygglov finns inte för någon av byggnaderna.

Närheten till såväl Helsingborg som Landskrona medför att det kan komma att finnas intresse för att använda tomterna för permanentboende. Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA) har hörts i ärendet och av yttrandet framgår att fastighetsägaren har för avsikt att anlägga nya ledningar för spillvatten och vatten till stugorna i området under 2012. Att anlägga nya VA-ledningar till stugorna är ett kostsamt projekt och borde tyda på att en permanentning och om-, till- och nybyggnation avseende flera av stugorna på fastigheten synes vara nära förestående, särskilt om ledningarna är mycket gamla och i dåligt skick. Beroende på vilka slag av byggnader som kommer att tillåtas i området kommer anspråken på hemfridszoner och därmed vilka områden som är tillgängliga för allmänheten, att se olika ut.

I nu aktuell ansökan om förhandsbesked ökas stugans yta från 42 kvm till 62 kvm. Med bygglov följer även rätten att uppföra lovfria åtgärder. Om positivt förhandsbesked ges enligt ansökan kommer detta att få en prejudicerande effekt vid eventuella önskemål att ersätta resterande stugor på fastigheten.

I områden som inte är reglerade med detaljplan finns ingen given byggrätt som reglerar lämplighet, volymer m.m., utan detta prövas av nämnden i varje enskilt fall. Då ska

särskilt bestämmelserna i 2 kap. PBL beaktas. En sammanhängande grupp av hus bör prövas i detaljplan, vilket är ett starkare instrument för styrning av bebyggelsen, där markens lämplighet, påverkan på riksintressen, strandskydd och inte minst havsnivåhöjning och framtida risker m.m. utreds, liksom lämpligt antal byggnader samt lämplig yta och volym. En upprustning av befintlig byggnad med möjlighet till kompletterande lovfria åtgärder, ger inte samma möjlighet. I detta fall är det dessutom fråga om ett område som i översiktsplanen har utpekats som särskilt skyddsvärt. Att fastigheten ligger inom strandskyddsområde och inom riksintresse för kustzon och naturvården komplicerar frågan ytterligare och motiverar att den utreds genom detaljplan.

Den aktuella platsen ligger 60–100 meter från havet och på 2–3 meters höjd. Området är identifierat som erosionskänslig kust. Enligt *PM Klimatanpassning* kan områden belägna +2,5–3 meter över havsnivån redan idag utsättas för översvämningar. Den dimensionerade havsnivån är satt till +3,5 meter för att ta höjd för de förväntade klimatförändringarna och havsnivåhöjningen fram till år 2100. Förutsättningarna i 2 kap. 5 § första stycket 5 PBL är således inte uppfyllda. Att det finns befintliga byggnader närmare havet på samma höjd innebär inte per automatik skäl för att tillåta ny bebyggelse på en höjd under +3,5 meter. Såsom anförts ovan är det i detta fall inte endast fråga om att ersätta en befintlig stuga.

Det är fråga om ett typiskt fall av det slag som avses i 4 kap. 2 § första stycket 3 b PBL. Byggnadsverket kan inte prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked. B L har anförts att nämnden inte har redovisat någon avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Detaljplanekravet är till för att kunna göra en sådan avvägning avseende hur marken ska användas. Det allmänna intresset av att kunna göra en sådan prövning i ett sammanhang överväger B Ls enskilda intresse av att kunna bygga sitt nya hus utan det dröjsmål som en detaljplaneläggning skulle innebära.

B L har hänvisat till vad som anförts i ärendet tidigare samt kompletterat sin talan i huvudsak enligt följande.

Lämplighetsprövningen

Nämnden har åberopat en rad omständigheter till stöd för att den sökta åtgärden inte uppfyller alla lämplighetskrav som hänvisas till i 9 kap. 31 § första stycket 3 PBL. Nämndens påståenden har bestritts och skälen härför har redovisats punkt efter punkt. Nämnden har därefter inskränkt sin talan till att enbart avse hänsynen till landskapsbilden och risken för erosion och översvämning som hinder vid lämplighetsbedömningen.

Nämnden har enbart hänvisat till allmänna och generella omständigheter. Nämnden har inte på något sätt antytt varför det ifrågavarande byggnadsverket kan anses utformat eller placerat på ett sätt som inte är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen eller intresset av en god helhetsverkan. Den sökta åtgärden avser i princip en ersättning av befintlig byggnad kompletterad med en liten bygglovsbefriad tillbyggnad med samma placering som den befintliga byggnaden. Åtgärden sker i enlighet med sedan 1930-talet pågående markanvändning, vilken förklarats lämplig för sitt ändamål vid fastighetsbildningsförrättning 1991.

Även angående risken för erosion och översvämning har nämnden i sin bedömning utgått enbart från allmänna och generella synpunkter utan att anknyta till omständigheterna i det enskilda fallet. Nämnden har dessutom utgått från en alltför oprecis höjdbestämmning för att den ska kunna ligga till grund för riskbedömningen. Länsstyrelsen har gjort en mer individuell bedömning och i dess beslut har deltagit en vattenstrateg. Stadsbyggnadsnämnden har i andra ärenden medgett bygglov i klart mer utsatta lägen och på betydligt lägre höjder. Nämnden har möjlighet att senare i bygglovsprocessen ställa villkor om byggnadens konstruktion för att minska risken för skador vid en eventuell översvämning.

Detaljplanekravet

Nämnden har i sitt beslut om negativt förhandsbesked endast anfört att en nybyggnation på fastigheten samlat bör prövas i detaljplan med stöd av 4 kap. 2 § första stycket 3 b PBL. Ramen för Mark- och miljööverdomstolens prövning i fråga om detaljplanekravet är således inskränkt till den av nämnden åberopade grunden högt bebyggelsestryck och den därtill knutna undantagsregeln i andra stycket.

Det aktuella området kan i realiteten inte anses vara utsatt för ”stor efterfrågan för bebyggande” eftersom det i praktiken inte finns plats för någon ytterligare etablering. Fastighetens mark (alltså byggbar mark, belägen norr, väster och söder om dammen) är redan helt ianspråktagen av de tomter som hör till de redan befintliga fem stugorna. Motsvarande gäller för hela närområdet längs kusten från Råå i norr till Rydebäck i söder. Aktuell lagrum syftar till att genom detaljplanering kunna förhindra ytterligare nyetableringar som kan komma att försvåra en framtida rationell planläggning av ett område. De situationer som avses med lagrummet föreligger inte i förevarande fall. Omständigheten att en fastighet är belägen inom en s.k. randzon innebär inte automatiskt att fastigheten ska anses ingå i ett område som är utsatt för högt bebyggelsestryck i lagens mening.

Nämnden har heller inte på något sätt berört undantagsregeln i andra stycket, dvs. varför den sökta åtgärden inte kan prövas i ärendet om förhandsbesked. En sådan prövning är möjlig i detta fall. Det är här inte fråga om ändrad markanvändning. Risk för i sammanhanget relevanta intressekonflikter finns inte. Omfattningen och arten av den sökta åtgärden är ringa och kan sägas falla inom ramen för en ersättningsbyggnad och komplementåtgärd. Åtgärdens omgivningspåverkan måste rimligen anses vara marginell. I vart fall har nämnden inte förklarat på vilket sätt den skulle vara negativ i förevarande fall.

Nämnden har vidare antagit att befintliga fritidshus kommer att ersättas med betydligt större sådana och att det kan finnas ett intresse för att använda tomterna för permanentboende. Detta är allmänna antaganden som dessutom är felaktiga. Tre av stugorna har renoverats i nära tid och kan anses vara färdigbyggda.

Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen

Inte heller när det gäller avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har nämnden redovisat sin bedömning i det enskilda fallet. En grundläggande princip vid avvägningen är att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av

inskränkningen. Nämnden har inte preciserat vad det allmänna vinner på att den sökta åtgärden inte får komma till stånd innan en detaljplan har gjorts. Nämnden gör endast generella och allmänna antaganden och befaranden. Det enskilda intresset är i detta fall uppenbart och bör betraktas som starkt eftersom alternativet, dvs. hinder på grund av detaljplanekravet, är långtgående för den enskilde. Hänsyn ska även tas till karaktären och bakgrunden till den sökta åtgärden. Den sökta åtgärden utgör i princip en ersättningsbyggnad kompletterad med en bygglovsbefriad tillbyggnad. Fråga är om en i och för sig godtagbar åtgärd, som inte kan anses påverka kommande detaljplanering negativt, ska kunna hindras av planmässiga skäl som hänför sig till antagna och befarade åtgärder på övriga stugor i framtiden. Detta är inte skäligt eftersom kommunen själv disponerar över planinstitutet och således bestämmer om och i så fall när en detaljplan ska komma till stånd.

En kommun kan i och för sig finna skäl för detaljplanering utan att skälen uppnår nivån för att kunna utgöra hinder enligt 9 kap. 31 § PBL. Detaljplanekravet i 4 kap. 2 § PBL avser enbart de särskilt kvalificerade situationer i vilka staten ställer krav på att en kommun ska detaljplanelägga ett område.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Vid den lämplighetsbedömning som ska ske i ett förhandsbesked ska bl.a. prövas om den sökta åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning (9 kap. 17 och 31 §§ PBL). Fråga i målet är om nämnden har haft fog för att inte meddela positivt förhandsbesked för nybyggnation med hänvisning till det s.k. plankravet i 4 kap. 2 § första stycket 3 b och andra stycket PBL.

Av 4 kap. 2 § första stycket PBL framgår att kommunen med en detaljplan ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bl.a. ett nytt byggnadsverk om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. 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.

De frågor som i första hand aktualiserats i målet är således om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande och, för det fall sådant bebyggelsestryck finns, om byggnadsverket ändå kan prövas som en ansökan om förhandsbesked utan föregående detaljplaneläggning.

Av förarbetena till 4 kap. 2 § PBL framgår att flera faktorer kan ha betydelse vid avgörande av frågan om bebyggelsestryckets styrka. Större tätorters närområden, s.k. randzoner, är ett exempel där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger oavsett byggnadsföretagets omfattning. Behovet att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning. Med större tätorter avses orter av sådan storlek att det i allmänhet finns en uttalad förväntan på förändringar och efterfrågan på den obebyggda marken närmast runt tätortens exploaterade yta. Inom områden med existerande eller förväntat bebyggelsestryck blir kravet på detaljplan beroende av vilka förhållanden som råder på platsen. Ofta torde dessa områden vara desamma som randzonerna. De bör då också behandlas på motsvarande sätt. I annat fall bör bebyggelsestrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla (jfr prop. 1985/86:1 s. 555 f).

Den aktuella fastigheten ligger utanför område med detaljplan. Den bebyggelse som finns på fastigheten är inte tidigare tillståndsprövad enligt PBL eller motsvarande äldre lagstiftning. Fastigheten ligger inom strandskyddsområde och ingår i riksintresseområde för kustzon enligt 4 kap. 1 och 3 §§ miljöbalken och riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § andra stycket miljöbalken. Enligt gällande översiktsplan ingår fastigheten i område benämnt *Utveckling av landskapskaraktärer, viktiga landskapliga mellanrum* där utvecklingen av kustlandskapet bör ske varsamt och siktlinjer och mellanrum mellan byarna längs kusten bevaras. Enligt översiktsplanen är fastigheten även belägen inom område för utveckling och skydd av natur- och vattenområden samt parker. Området är vidare identifierat som erosionskänslig kust

och kan enligt bedömning i *PM Klimatanpassning* redan idag utsättas för översvämningar eftersom området ligger +2,5–3 meter över havsnivån.

Med beaktande av att aktuell fastighet ligger i Helsingborg stads närområde och dessutom i omedelbar närhet till havet finner Mark- och miljööverdomstolen att det saknas anledning att ifrågasätta nämndens bedömning av bebyggelsestryckets styrka.

I detta fall finns redan ett flertal fritidshus på en och samma fastighet. Byggnaderna är av enklare slag och har vuxit fram utan att lokaliseringen prövats enligt PBL eller motsvarande äldre lagstiftning. Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad för många olika och starka allmänna intressen. Den ligger dessutom inom område som är identifierat som erosionskänslig kust. Mark- och miljööverdomstolen anser att omfattningen och styrkan av de i målet aktuella allmänna intressena samt det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten i enlighet med ansökan, innebär att behovet av att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som i detta fall inte kan ske vid en prövning genom förhandsbesked utan som lämpligast sker genom detaljplaneläggning.

Nämnden har således haft fog för att neka positivt förhandsbesked med hänsyn till detaljplanekravet. Mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska därför ändras och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Gösta Ihrfelt och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander.

Föredragande har varit Linn Gloppestad.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-01-30
meddelad i
Växjö

Mål nr P 3377-13

KLAGANDE

Helsingborgs stad, Stadsbyggnadsnämnden

MOTPART

B L

Ombud: R C

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Skåne läns beslut 2013-08-16 i ärende nr 403-4231-12, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked angående nybyggnad av stuga på fastigheten X i
Helsingborgs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Dok.Id 275862

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden (nämnden) i Helsingborgs stad beslutade den 1 februari 2012, 46, att avslå B Ls ansökan om förhandsbesked angående nybyggnad av stuga på fastigheten X. Som motivering angavs att en nybyggnation på fastigheten bör prövas i detaljplan där markens lämplighet, påverkan på riksintres-sen, strandskydd och inte minst havsnivåhöjning och framtida risker som finns kopplat till detta mm utreds liksom lämpligt antal byggnader och lämplig yta och volym. I beslutet angavs vidare att ansökan inte är förenlig med översiktplanens intentioner och att plan- och bygglagens krav i 2 kap. 6 § om hänsyn till landskaps-bilden och en god helhetsverkan inte uppfylls.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen), som upphävde nämndens beslut och visade ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Nämnden har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Nämnden yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelseens beslut och fastställer nämndens beslut.

Till stöd för sitt yrkande anför nämnden i huvudsak följande.

Nämnden anser i första hand att en nybyggnation bör prövas i detaljplan och i andra hand att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till landskapsbilden och risken för erosion och översvämningar. Helsingborgs stad har ett allmänt högt bebyggelse-tryck, men framförallt i strandnära områden. Aktuell fastighet är belägen mitt i ett större område för rekreation, det enda större sammanhängande naturområdet vid havet söder om Helsingborgs stadskärna. Skåneleden passerar genom området.

Sökande har för avsikt att anlägga nya ledningar för spillvatten och vatten under 2012 till stugorna i området. Det borde tyda på att en permanentning och ombyggnad av flera stugor på fastigheten synes vara nära förestående. Det torde alltså vara uppenbart att det planeras en mängd om-, till- och nybyggnader på fastigheten.

Länsstyrelsen tar i sitt beslut lätt på det faktum att om stugans yta ökas från 42 till 62 m² och med rätten att enligt 9 kap 6 § PBL utan bygglov uppföra komplementbyggnad, liten tillbyggnad samt mur och plank kan bebyggelsen utökas ytterligare utan att prövas i bygglov.

På den aktuella fastigheten finns idag fem stugor samt tillhörande uthus, totalt nio byggnader runt en mägergrav. Bygglov finns inte för någon av byggnaderna kring dammen i förvaltningens bygglovsarkiv. Om nybyggnad medges för ansökan kommer det att innebära en prejudicerande effekt vid eventuella önskemål om att ersätta resterande stugor på fastigheten med stöd av likställighetsprincipen.

Då det inte finns någon detaljplan som styr byggrätt och volym prövas detta i det enskilda fallet med platsens och landskapets förutsättningar. Vid nybyggnad har nämnden att ta ställning till detta vilket innebär att nybyggnad per automatik medger nya byggrätter där byggnadsyta avgörs i det enskilda fallet. En sammanhängande grupp av hus bör därför prövas i detaljplan, vilket är ett starkare instrument för styrning av bebyggelsen, där markens lämplighet, påverkan på riksintressen, strandskydd och inte minst havsnivåhöjning och framtida risker som finns kopplat till detta m.m. utreds liksom lämpligt antal byggnader och lämplig yta och volym.

Fastigheten ingår enligt stadens översiktsplan i område benämnt ”Utveckling av landskapskaraktärer, viktiga landskapliga mellanrum.” Ett antal landskapskaraktärer har identifierats. När landskapet utvecklas eller projekt prövas bör det ske enligt dessa riktlinjer så att byarnas identitet, den nära relationen mellan stad och land, samt landskapets estetiska och ekologiska värden stärks. Denna typ av områden har sedan underindelats och för aktuellt område anges att detsamma innefattar ett varierande och mosaikartat kustlandskap med höga rekreativa värden och god tillgänglighet. Därför bör utvecklingen av kustlandskapet ske varsamt och siktlinjer och mellanrum mellan byarna längs kusten bevaras. Fastigheten är även belägen inom område för utveckling och skydd av natur- och vattenområden samt parker.

Den aktuella platsen ligger 60-100 meter från havet och på 2-3 meters höjd. Området är dessutom identifierat som erosionskänslig kust. I PM Klimatanpassning har man kommit fram till att områden på + 2,5-3 meter över havsnivån redan idag kan komma att utsättas för översvämningar. Den dimensionerande havsnivå är satt till + 3,5 meter för att ta höjd för de förväntade klimatförändringarna och havsnivåhöjningen fram till 2100. Att det finns befintliga byggnader närmare havet på samma höjd kan inte per automatik anses utgöra skäl för att tillåta ny bebyggelse på en höjd under + 3,5 meter.

I områden som inte är reglerade med detaljplan finns ingen given byggrätt. Nämnden har då att pröva lämpligheten i varje enskilt fall. Särskilt ska bestämmelserna i 2 kap. PBL beaktas. Därvid ska också noteras att det är frågan om ett område som inom gällande översiktsplan ansetts vara särskilt skyddsvärt varför det ska råda stor restriktivitet vid tillåtande av ny bebyggelse. Med hänsyn till översiktsplanens starka skrivningar om skyddet för naturmiljön i strandområdet är det inte rimligt att det enskilda intresset ska tillåtas överväga de allmänna intressen som det här är frågan om.

B L yrkar, genom sitt ombud **R C**, i första hand att mark- och miljödomstolen ska förklara att den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. I andra hand yrkar hon att domstolen återförvisar målet till nämnden för fortsatt handläggning. Till stöd för sitt yrkande åberopar **B L** samma grunder som hon åberopat i länsstyrelsen och vad hon anfört under rubriken ”Utveckling av grunden för överklagandet”. Hon bestrider vad nämnden anför med följande tillägg.

Detaljplanekravet

Detaljplanekravet är inte tillämpligt i förevarande fall. Nämnden har hänvisat till ett allmänt högt bebyggelsetryck. Förhållandena är inte särskilt relevanta för det område den sökta åtgärden avser. Fastigheten på vilken den sökta åtgärden ska vidtas är på tre sidor, norr, öster och söder, omgiven av Rya golfklubbs detaljplanelagda fastighet. På den västra sidan ligger kommunens allmänna mark som sträcker sig från Råå i norr till Rydebäck i söder. **B L** menar att något i förevarande

sammanhang relevant bebyggelsestryck längs den aktuella kuststräckan i praktiken är uteslutet.

Nämnden påstår att permanentning och ombyggnad av flera stugor på fastigheten synes vara nära förestående och att det torde vara uppenbart att det planeras en mängd om-, till- och nybyggnader på fastigheten. Dessa påståenden saknar grund och är felaktiga. Såvitt B L känner till planerar ingen av de fyra övriga stugägarna vare sig om-, till- eller nybyggnad på sina tomter.

Nämnden har åberopat detaljplaneskålet ”nytt byggnadsverk” enligt 4 kap. 2 § 3 punkten. B L menar att betydelsen av ”nytt” inte är att betrakta som ”ny-byggnad” utan fastmer en tillkommande/ytterligare byggnad i förhållande till den befintliga byggnadssituationen. I förevarande fall är mer fråga om uppförande av en ersättningsbyggnad.

Under alla förhållanden anser B L att något krav på detaljplan inte gäller i förevarande fall eftersom tillkomsten av byggnaden kan prövas i samband med prövningen av ansökan om förhandsbesked.

Havsnivåhöjningen

B L vidhåller sin tidigare redovisade uppfattning och ansluter sig därmed till länsstyrelsens bedömning. Frågan om risk för erosion och översvämning utgör inte hinder för ett positivt förhandsbesked. Eventuella säkerhetsåtgärder kan föreskrivas i beslutet om förhandsbesked alternativt i bygglovsprocessen.

Översiktsplanen m.m.

B L menar att de allmänna intressen som kommer till uttryck i översiktsplanen i praktiken är utsläckta på fastigheten X, dels genom fastighetsregleringen 1991, dels genom detaljplan för Rya golfklubb som registrerades 2002-10-10. Genom uppgörelsen vid fastighetsregleringen 1991 tillgodosågs de allmänna intressen som nämnden nu hänvisar till i sitt överklagande. Tillgodoseendet av det allmänna intresset av att kunna anlägga en permanent gång- och cykelväg, drygt två

meter bred, asfalterad, nattetid belyst o.s.v., innebar en stor inskränkning i det enskilda intresset, framförallt med avseende på bruksvärdet av de fem stugorna som alla utom en är belägna på fastighetens västra del i gång- och cykelvägens närhet, den ena så nära som åtta meter från vägbanan. Golfbaneverksamheten som i norr, öster och söder helt omsluter X gör att allmänhetens tillträde till närområdet är ytterst begränsat. Något sådant tillträde sker i praktiken inte heller.

Sammanfattningsvis anser B L att, om en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen ska göras i detta ärende, det mycket begränsade allmänna intresse som i så fall kan göras gällande har en så ytterst liten tyngd att det enskilda intresset av att få utföra den sökta åtgärden måste anses väga över.

B L har bifogat kopior av tidigare inlämnat material samt kopia av hand-lingar från fastighetsbildningsmyndigheten.

Nämnden vidhåller vad som tidigare anförts med följande tillägg. Enligt nämndens mening blir det ett extra stort bebyggelsetryck på de områden som återstår längs kusten. De komplexa frågor såsom risken för prejudicerande verkan, avvägning mellan det enskilda och allmänna intresset, översiktsplanens intentioner samt risken för erosion och översvämning innebär att tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av en ansökan om förhandsbesked.

Det förhållandet att det anlagts en gång- och cykelväg längs stranden innebär inte att de allmänna intressena i praktiken skulle vara utsläckta. Intresset av att bevara landskapsbilden i kustlandskapet har ingen koppling till allmänhetens möjlighet att beträda fastigheten. För övrig torde gång- och cykelvägen underlätta allmänhetens tillträde till X. Svårigheterna att beträda golfbanan innebär att X blir än viktigare för sina rekreativa värden.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Ansökan om förhandsbesked gäller flyttning och tillbyggnad av ett befintligt fritidshus på fastigheten Helsingborg X. Eftersom den befintliga byggnaden ska flyttas något så är det att betrakta som nybyggnad enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Miljönämnden i Helsingborgs kommun har lämnat strandskyddsdispens för åtgärden. Som särskilt skäl för dispensen har angivits att den mark som kommer att tas i anspråk för nybyggnationen idag till största delen är ianspråktagen genom den byggnad som ska ersättas. Miljönämnden har som villkor för dispensen föreskrivit bl.a. att endast den del av fastigheten som markerats som tomtplats på en till beslutet bifogad karta får tas i anspråk som tomt och tomtplatsen ska tydligt markeras med ett staket, utom i de delar huskroppen avgränsar tomtplatsen. Under rubriken ”Skäl för beslutet” har miljönämnden angivit bl.a. följande:

”För att minimera intrånget på den mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig ska tomtplatsen enbart utgöra en smal passage runt husets östra och västra sida. Dammen på fastigheten är att betrakta som allemansrättsligt tillgänglig och därmed ska en passage för allmänheten till dammen säkerställas.”

Fastigheten X är en restfastighet efter en större fastighetsreglering 1991. Fastigheten har en areal om knappt 8000 m² och taxerad som ”Småhusenhet, fritidsbostad”. På fastigheten finns, förutom den i målet aktuella byggnaden, ytterligare 4 stugor med tillhörande uthus. Enligt fastighetsägaren gränsar fastigheten i norr, öster och söder mot Rya golfklubbs detaljplanelagda fastighet och i väster mot mark som ägs av kommunen och där det finns gång och cykelväg.

Mark- och miljödomstolen utgår från att det område som utgör nuvarande X sedan lång tid tillbaka har använts för fritidsändamål eftersom de befintliga stugorna är gamla och i varierat skick. Det har i målet inte framkommit annat än att den aktuella byggnaden även efter tillbyggnaden kommer att användas för fritidsändamål.

Kommunen har i första hand gjort gällande att den aktuella nybyggnationen bör prövas i detaljplan och i andra hand att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till landskapsbilden och risken för erosion och översvämningar.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Mark- och miljödomstolen anser att den sökta åtgärden i förevarande fall inte är sådan att kravet på planläggning kan ställas. Mark- och miljödomstolen delar de överväganden som länsstyrelsen gör. Vad nämnden anför ändrar inte domstolens bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 20 februari 2014.

Bengt Johansson

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Josefine Gällerspång.