



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060110

**DOM**  
2014-11-10  
Stockholm

Mål nr  
P 3484-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-20 i mål nr P 3591-13, se bilaga

### KLAGANDE

Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms kommun  
185 83 Vaxholm

### MOTPART

X

### SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Y i Vaxholms kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Stadsbyggnadsnämndens i Vaxholms kommun beslut den 8 februari 2012, § 12, dnr 2011:0916.

---

Dok.Id 1168643

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**

**Stadsbyggnadsnämnen i Vaxholms kommun (nämnden)** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut den 8 februari 2012 att som förhandsbesked meddela att bygglov inte kommer att ges.

X har motsatt sig ändring.

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

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande. Utöver vad som framgår av motiveringen till nämndens beslut i ärendet finns nu, enligt uppgift, planering att Tenö varvs verksamhet ska fördubblas inom fem år till ca 80-100 anställda jämfört med dagens 40 anställda. Varvet har redan beviljats bygglov för vissa åtgärder. Som skäl till det negativa förhandsbeskedet angavs bl.a. närheten till Tenö varv, vilket behöver ses i ljuset av de planer som nu finns för varvet.

X har anfört i huvudsak följande. Tenö är glesbyggt. Det höga bebyggelsestrycket som kommunen hänvisar till tycks bestå av byggnadsexpansion i andra delar av kommunen. Aktuell fastighet störs inte av Tenö varv eftersom en grannfastighet ligger däremellan. Tenö varv har sedan ansökan bytt ägare och Vaxholms kommun hävdar nu att en av varvet nyligen avgiven femårsplan ska påverka beslutet i detta ärende. Det är fel att kommunen, som argument för ett avslagsbeslut år 2012, hänvisar till uppgifter som inhämtats år 2014.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

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 bl.a. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Vidare ska prövas om den sökta åtgärden uppfyller

kraven i PBL om byggnaders placering och utformning m.m. samt om den sökta åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning.

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

Kommunen har, med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL, en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen. För att hävda att prövningen av markens lämplighet för ny bebyggelse inte kan ske på annat sätt än genom detaljplaneläggning krävs emellertid en förankring till vad som anges i just 4 kap. 2 § första stycket PBL, bl.a. i fråga om bebyggelsestryck. Av förarbetena till nämnda bestämmelse framgår att flera faktorer kan ha betydelse vid avgörande av frågan om bebyggelsestryckets styrka. Större tätorters närområden, s.k. randzoner, nämns som exempel där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger. Behovet att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning. I storstadsregioner gör sig bebyggelsestrycket dessutom gällande på betydande avstånd från de centrala delarna och bl.a. möjligheterna till pendling innebär att flera kommuner kan utgöra ett sammanhängande område med bebyggelsestryck. I annat fall kan bebyggelsestrycket finnas dokumenterat genom att intresset för att få bygga i området tagit sig uttryck i förfrågningar hos byggnadsnämnden, lämnade bygglov eller avslagna ansökningar (se prop. 1985/86:1 s. 555 f.).

I detta fall är det fråga om nyetablering vid ett strandnära läge inom en storstadsregion och etableringsintresset har dessutom gjort sig gällande genom tidigare ansökningar om avstyckning och förhandsbesked i området. Därutöver finns uppgift om

konkurrerande markanvändningsintressen genom en planerad utökning av närliggande Tenö varv. Samtliga dessa omständigheter tyder på att markens lämplighet för bebyggelse och markanvändningen i området ska prövas i en detaljplaneprocess. Vad som i gällande översiktsplan framgår angående förväntad befolkningsökning inom kommunen och vad som anges om utvecklingen av bebyggelse och befintlig industriell verksamhet stärker den uppfattningen.

Mot bakgrund av vad som framkommit finner Mark- och miljööverdomstolen att det saknas anledning att ifrågasätta nämndens bedömning av bebyggelsestryckets styrka och att en detaljplaneläggning på den grunden är motiverad. Domstolen delar även nämndens bedömning att prövningen inte kan ske i samband med en prövning av ansökan om förhandsbesked. Nämndens beslut ska därmed fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Maria Lotz samt tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner, referent.

Föredragande har varit Camilla Fylkehed.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-03-20  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 3591-13

**KLAGANDE**

Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms stad  
185 83 Vaxholm

**MOTPART**

X

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2013-05-30 i ärende nr 4032-9309-2012, se bilaga 1

**SAKEN**

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Y

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 351431

---

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

**BAKGRUND**

Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms stad (nämnden) beslutade den 8 februari 2012 att som förhandsbesked meddela att bygglov inte kommer att ges för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Y (fastigheten).

X överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 30 maj 2013 upphävde nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

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

**YRKANDEN M.M.**

Nämnden har yrkat mark- och miljödomstolen, med ändring av det överklagade beslutet, ska fastställa nämndens beslut.

Till stöd för sin talan har nämnden hänvisat till sitt yttrande till länsstyrelsen. Härutöver har nämnden i huvudsak anfört följande.

Bebyggelsestrycket på den aktuella platsen är mycket högt. Fastigheten bildades den 28 juni 2000 genom avstyckning från angränsande fastighet Y. Den 27 oktober 2010 ansökte ägaren av fastigheten Y om förhandsbesked om bygglov för uppförande av ytterligare ett enbostadshus för att möjliggöra ytterligare en avstyckning. Nämnden beslutade den 7 december 2010 att inte medge sökt förhandsbesked med hänvisning till kravet på detaljplan.

Fastigheterna X och Y omges helt av fastigheten Z. Närmsta andra fastigheter är belägna på Karlsudd dit det är drygt fem km landvägen eller drygt 300 meter fågelvägen över vattnet. Till Tynningö är det ca 4,3 mil landvägen inklusive tre bilfärjor eller knappt 600 meter fågelvägen över vatten.

På de två fastigheterna har det sedan 2010 gjorts två ansökningar om förhandsbesked för att möjliggöra avstyckning, dvs. 100 % bebyggelsestryck för

ytterligare huvudbyggnader. Går man tillbaka till år 2000 när fastigheten bildades blir bebyggelsestrycket 150 %.

Som skäl för nämndens beslut den 8 februari 2012 anges även närheten till f.d. Trafikverkets och Färjerederiets varv på Tenö och att lämpligheten av mer bostadsbebyggelse i närheten av varvet bör utredas i en detaljplan, dvs. oavsett bebyggelsestryck eller ej.

X har motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

Till stöd för sin inställning har X i huvudsak anfört följande.

Med ytterst få fastigheter involverade är påståendet om ett högt bebyggelsestryck missvisande. På Tenös vidsträckta område finns för närvarande, tre fastigheter med permanentboende, en fastighet med fritidsbebyggelse, det statliga Tenövarvet, en hundklubb och en sommarservering till ett fritidsbad. Grannfastigheten är belägen mellan deras fastighet och Tenövarvet. De påverkas mycket lite av de eventuella olägenheter som ett varv kan ha på omgivningen. Detta då det på grannens fastighet finns ett stort hus och då grannfastigheten i sig ligger högre än fastigheten. De ser inte varvet från fastigheten och de störs mycket sällan av ljud från varvet. Vidare finns det många fastigheter på Karlsudd som bara har vatten mellan sig och varvet.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Till denna redovisning kan följande tilläggas.

Bestämmelsen i 4 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) överensstämmer, i nu aktuella delar, i huvudsak med bestämmelsen i 5 kap. 1 § äldre plan- och bygglagen (1987:10) (ÄPBL). I förarbetena till sistnämnda bestämmelse redovisas ett antal exempel på detaljplanekravets tillämpning. Det anges att större tätorters närområden är exempel där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger. Det anges vidare att områden med bebyggelsestryck även kan ligga långt

från tätorterna och som exempel nämns områden där efterfrågan på mark för fritidsbebyggelse är mycket stark. Ett annat exempel är storstadsregionerna. Bebyggelsetrycket gör sig här gällande på betydande avstånd från de centrala delarna (se prop. 1985/86:1 sid. 555f).

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

Frågan i målet är om nämnden har haft skäl för sitt beslut att inte tillåta nybyggnation på fastigheten med hänvisning till att den sökta åtgärden bör föregås av detaljplaneläggning.

Till skillnad från länsstyrelsen finner mark- och miljödomstolen inte skäl att ifrågasätta nämndens uppgift om att det inom området råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Mark- och miljödomstolen beaktar härvid särskilt vad som i målet framkommit om tidigare gjorda ansökningar samt den omständigheten att området ligger relativt nära tätort och Stockholmsområdet.

Kravet på detaljplan är dock inte ovillkorligt och som anges i 4 kap. 2 § andra stycket PBL krävs det inte någon detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I förarbetena anges att om bedömningen av byggnadens lokalisering, med hänsyn till 2 kap. liksom de grannerättsliga frågorna, kan klaras direkt vid tillståndsprövningen bör inte detaljplanekravet göras gällande (se prop. 1985/86:1 sid. 553).

Mark- och miljödomstolen finner inte att det i målet har framkommit skäl för att bedömningen av byggnadens lokalisering, med hänsyn till de krav som uppställs i 2 kap. PBL liksom de grannerättsliga frågorna, inte kan klaras av direkt vid prövningen av ett förhandsbesked. Mark- och miljödomstolen beaktar härvid särskilt att det av handlingarna i målet framgår att fastigheten är belägen utanför samlad bebyggelse samt att den är omgiven av ett område som enligt översiktsplanen pekats ut som blivarande naturreservat. Närmsta andra fastigheter är enligt nämnden belägna på Karlsudd dit det är drygt fem kilometer landvägen. Mark- och miljödomstolen finner inte att en prövning av ansökan genom ett



förhandsbesked skulle vara olämpligt med hänsyn till nämndens möjlighet att påverka bebyggelseutvecklingen i området eller med hänsyn till att fastigheten är belägen i närheten av Tenö varv. Det har inte heller framkommit att användningen av byggnadsverket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen, i likhet med länsstyrelsen, att tillräckliga skäl för att avslå ansökan om förhandsbesked med hänvisning till att den sökta åtgärden bör föregås av detaljplaneläggning inte har framkommit. Inte heller i övrigt har framkommit skäl för att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet ska därför avslås.

I likhet med länsstyrelsen vill mark- och miljödomstolen framhålla att domstolen i målet inte har tagit ställning till om det är lämpligt att bebygga fastigheten.

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

Överklagande senast den 10 april 2014. Prövningstillstånd krävs.

Erika Löwhagen

Kristina Littke

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Erika Löwhagen, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Lucija Pettersson.