



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2017-12-22  
Stockholm

Mål nr  
P 92-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-12-13 i mål nr P 4337-16, se bilaga A

## KLAGANDE

AP

Ombud: JC

## MOTPARTER

1. Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun  
Box 808  
761 28 Norrtälje

2. SL  
Söderhall 14  
186 96 Vallentuna

## SAKEN

Förhandsbesked för två fritidshus på fastigheten X i Norrtälje kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om syn.
2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens i Norrtälje kommun beslut den 21 mars 2016, dnr BoM 2015-001702, att som förhandsbesked meddela att de bygglovspliktiga åtgärderna kan tillåtas på fastigheten X och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt behandling.

---

Dok.Id 1347872

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**AP** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut att som förhandsbesked meddela att de bygglovspliktiga åtgärderna kan tillåtas på fastigheten X.

**SL** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

**Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun** har vidhållit sin inställning enligt beslutet den 21 mars 2016.

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

**AP** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

*Allmänt*

Kommunen har meddelat ett förhandsbesked med villkor avseende markradon, buller och dricksvatten. Detta är så grundläggande frågor för markens lämplighet att de inte kan villkoras i ett förhandsbesked. Prövningen i ärenden om förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Med ”beskaffenhet” avses främst frågor som rör markens beskaffenhet och andra naturgivna förutsättningar. I detta mål torde det närmast vara tillgången på dricksvatten samt eventuell förekomst av markradon som kan hänföras dit. Med ”läge” avses ungefär bebyggelsens förhållande till sin omgivning. I detta ärende torde det främst vara närhet till jordbruk och djurhållning samt till riksväg 77 som aktualiseras. Med ”behov” avses vilka önskemål och behov som föreligger i kommunen. Eftersom en bygglovsansökan som stämmer med förhandsbeskedet inte kan vägras måste de grundläggande förutsättningarna vara klarlagda vid tidpunkten för förhandsbeskedet.

*Vatten*

Medan frågan om möjligheterna att lösa avloppsfrågan klargjordes innan förhandsbesked meddelades så finns fortfarande inga uppgifter i frågan om befintlig grundvattentillgång är tillräcklig för ytterligare bebyggelse. Förutsättningarna för att förse den nya bebyggelsen med dricksvatten måste vara en så grundläggande förutsättning att den i vart fall översiktligt måste vara avgjord innan ett förhandsbesked meddelas. Även om det är olika brunnar på de olika fastigheterna i närområdet kan det inte uteslutas att grundvattnet i dem alla kommer från samma förekomst i marken. Han har stort behov av dricksvatten, inte bara för egen konsumtion utan för de djur som uppehåller sig på hans marker. Den omständigheten att det finns ytvatten i diken och gott om vatten i den närliggande sjön säger ingenting om tillgången på grundvatten. På hans gård har man under vissa somrar varit tvingad att hushålla med vatten trots att det finns både en borrhållning och en grävd brunn som avses räcka till fyra personer samt till gårdens djur. SGU uppmanar för närvarande till försiktighet med vattenuttagen med hänsyn till att nivåerna är låga.

*Radon*

Frågan om radonhalten överskrider gränsvärdet är en sådan grundläggande fråga för lokaliseringen att eventuell förekomst av markradon i vart fall översiktligt borde ha undersökts innan förhandsbesked meddelades.

*Markavvattningsföretag*

Såväl X som Y ligger inom befintligt markavvattningsföretag, godkänt och fastställt år 1932. Diket passerar under riksväg 77 där det är kulverterat men efter cirka två tredjedelar av sträckan ner till gamla vägen övergår kulverten i ett mer eller mindre öppet dike. Detta dike kommer att vara beläget mellan de båda nya husen. Kommunen har varken hört företrädare för befintligt markavvattningsföretag eller bedömt i vilken utsträckning markavvattningsföretaget kan komma att påverkas av byggnationen. Det kan inte uteslutas att diket kommer att skadas eller utsättas för sådant ”påtagligt åtgörande” som uttryckligen förbjuds i beslutet om dikningsföretaget. Det är inte klarlagt om det kommer att finnas utrymme längs med hela diket sträckning så att det går att komma fram med de maskiner som krävs och för att vid framtida rensningar kunna lägga upp rens- och muddermassor på

dikeskanten. Den önskade exploateringen är inte förenlig med markavvattningsföretaget och dess behov av utrymme för ett framtida underhåll av hela vattenanläggningen. Nämnden har alltså inte tagit hänsyn till alla enskilda intressen och den har fattat beslut på ett otillräckligt underlag.

#### *Buller och trafik*

Marken där fritidshusen ska uppföras är inte lämplig för bostadsbebyggelse med hänsyn till risken för buller från riksväg 77. Nämnden har inte tagit hänsyn till att vägen kommer att breddas och hur denna omständighet kommer att påverka användandet. Trafikverket har i ett yttrande till nämnden anfört att nya hus inte får uppföras inom 30 meter från befintlig väg och att de nu aktuella fritidshusen förmodligen klarar denna gräns. Med hänsyn till den bristfälliga kartan är dock den slutsatsen något osäker. Frågan om bullret från väg 77 är inte ett enskilt intresse endast för SL utan den kommer också att påverka hans verksamheter. Om SL måste uppföra sina fritidshus längre bort från väg 77 hamnar de i stället närmare betesmarken. Det är inte möjligt att enbart med hjälp av kartmaterialet avgöra om avståndet mellan de planerade husen och vägen är tillräckligt. Kommunen har inte heller hanterat frågan att väg 77 är ett riksintresse för farligt gods och hur detta påverkar ny bebyggelse i direkt anslutning till vägen.

#### *Beslutet strider mot översiktsplanen*

Beslutet om förhandsbesked strider mot gällande översiktsplan eftersom det kommer att motverka översiktsplanens intentioner om att främja småskaligt jordbruk och skapa utrymme för hästgårdar. Eftersom man i översiktsplanen lyfter fram hästverksamhet ska den verksamhet som han bedriver, eller som vid ett generationsskifte kan komma att bedrivas, även ses som ett allmänt intresse som ska ges företräde. Det motstående enskilda intresset i detta fall är endast SLs önskemål om att uppföra två fritidshus. Företräde ska ges åt sådan markanvändning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Om beslutet om förhandsbesked vinner laga kraft kan det på sikt innebära att hans, eller hans arvingars, förutsättningar att hålla hästar eller andra djur på gården kan komma att inskränkas. Klagomål på störningar från verksamheten leder oftast till att den som bedriver verksamheten får begränsa denna eller helt upphöra med den.

*Jordbruksverksamhet och djurhållning*

De nya fritidshusen kommer för nära hans beteshagar. Han driver en jordbruksverksamhet där det under perioden maj – oktober finns mellan 20 och 30 betande nötkreatur inom fem meter från fastigheten X. I framtiden kan verksamheten komma att utökas med ytterligare nötkreatur samt med hästar och får. Marken är inte lämpad för bostads- eller fritidshusbebyggelse. I förlängningen kan en sådan utveckling komma att leda till att det av främst hälsoskyddsskäl inte längre blir möjligt att hålla djur på näraliggande fastigheter. Nämnden skriver i sitt yttrande att man har tagit fram riktlinjer för avstyckning/nybyggnation av bostadshus i anslutning till hästgårdar. Där framgår att avståndet inte bör understiga 80-100 meter till stall och inte vara mindre än 40-50 meter till område där hästar vistas. Det nu överklagade beslutet om förhandsbesked strider mot dessa kommunala riktlinjer. Beslutet skulle kunna få till följd bl.a. att han inte fritt kan utnyttja sina betesmarker för hästar i anslutning till gårdscentrum, vilket är den placering som är mest önskvärd.

*Komplettering av bebyggelse*

Det är inte en korrekt beskrivning att de sökta fritidshusen ska placeras i anslutning till befintlig bebyggelse. Området består idag av en fristående lantbruksfastighet med sedvanliga ekonomibygnader och det är inte ett traditionellt bostadsområde.

**SL** har anfört i huvudsak följande:

*Radon*

Resultatet av vattenprov tagna från en borrhål på deras tomt visar att de inte har några förhöjda värden av radon.

*Vatten*

Han har kontrollerat dricksvattentillgången både kvantitativt och kvalitativt. När han kontrollerade vattenvolymen i brunnen hade de en trefas vattenpump påslagen under mer än två dygn i ett borrhål som är 55 meter djupt. Vattennivån sänktes från 4 meter till 4,5 meter, vilket visar på den stora mängden vatten i vattenreservoaren. I området råder överskott av grundvatten. Även under de torra sommarmånaderna finns vatten i dräneringsdikena. Han har inte fått någon information om brist på dricksvatten

hos de närboende. Han har även installerat infiltrationssystem som ytterligare förbättrar kvaliteten på dricksvattnet. Han tillämpar vattensnål teknik enligt nämndens rekommendationer. Enligt bifogad karta finns två mindre vattentäkter som ligger 400 meter från hans tomt och 200 meter från APs tomt.

#### *Markavvattningsföretag*

I själva dräneringsdiket är ett betongrör nergrävt i marken. Det har två servispunkter. Den första servispunkten ligger vid den lilla vägen som går parallellt med riksväg 77. Det ena planerade huset ligger mer än 15 meter från servispunkten och det andra planerade huset ligger mer än 25 meter från den. Idag går röret över hans tomt och vid en eventuell uppgrävning krävs hans samtycke. Efter avstyckning kommer röret att gå mellan de båda tomterna och markavvattningsföretaget som sköter underhållet av dikena behöver inte längre hans samtycke för att komma åt dikesröret. Avstyckningen förbättrar alltså skötseln och underhållet av dikena.

#### *Närhet till riksväg 77*

Frågan är utredd. Det ena huset kommer att placeras 37,5 meter från riksväg 77 och det andra 40 meter från samma väg. I båda fallen klaras Trafikverkets rekommendation om bebyggelsefritt område om 30 meter. Trafikverket har angett på sin hemsida att nuvarande väg, som är 6 meter bred och har 0,5 meter vägren, kommer att breddas till 8,5 meter med 0,75 meter vägren. Med andra ord kommer vägen att bli totalt 3 meter bredare, dvs. 1,5 meter på varje sida.

#### *Komplettering av bebyggelse*

Påståendet att det inte finns några boende i närheten av hans tomt är felaktigt. Inom en radie om 400 meter ligger fem bostadshus.

#### *Jordbruksverksamhet och djurhållning*

Dagens 20-30 kor som betar i grannens hage under somrarna påverkar inte honom. Med tanke på att grannen vill ändra verksamheten från köttproduktion till hästgård kommer påverkan i framtiden att bli ännu mindre. Enligt Jordbruksverkets beräkningar finns det mer än 200 000 hästar i tätortsnära miljöer. Olägenheterna är hanterbara.

Enligt forskning är det möjligt att ha ett kortare skyddsavstånd än vad man tidigare trott till stall.

*Förenlighet med översiktsplanen*

I översiktsplanen anges att efterfrågan på hästnära boende är omfattande. Hans enskilda intresse att bygga nära en hästgård, APs och hans familjs enskilda intresse att utveckla hästverksamhet på gården och det allmänna intresset att utveckla hästnära boenden i Norrtälje kommun strider inte mot varandra. Enligt översiktsplanen behöver kommunen olika typer av boenden, speciellt med goda pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik. Tomten ligger 150 meter från busshållplatsen för bussen mellan Uppsala och Norrtälje, vilket ger goda pendlingsmöjligheter.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande:

Trafikverket uppgav i sitt remissvar att fastigheten X har en enskild väg med två anslutningar till väg 77 samt att båda anslutningarna är i gott skick och uppfyller kraven om siktsträckor enligt VGU 2015. Trafikverket hade inget att invända om byggnaderna placerades utom det bebyggelsefria området om 30 meter från väg 77. Enligt Trafikverket ska vägen breddas till 8,5 meter, inte 14 meter.

Byggnaders exakta läge med avstånd till fastighetsgränser fastställs vid en bygglovsprövning och inte i ett beslut om förhandsbesked. Det framgår tydligt att det är möjligt att bygga två fritidshus utanför det bebyggelsefria området. Med stöd av bl.a. Trafikverkets vägtrafikflödeskarta kan konstateras att de bestämda värdena i trafikbullerförordningen kan uppnås. Sökanden ska dock vid ansökan om bygglov ta fram en trafikbullerutredning för att kunna styrka detta.

Nämnden antog den 9 september 2010 riktlinjer för avstyckning/nybyggnation av bostadshus i anslutning till hästgårdar. I riktlinjerna anges att avståndet inte bör understiga 80-100 meter till stall och inte vara mindre än 40-50 meter till område där hästar vistas men att den individuella bedömningen är viktigast. I det aktuella fallet pågår idag ingen verksamhet med hästar. I Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning framgår att verksamhetens art och omfattning måste beaktas samt att

förhållanden som utgör oacceptabla olägenheter i en miljö ibland måste betraktas som acceptabla i en annan, beroende på områdets karaktär. Nämnden gör bedömningen att åtgärden inte kan antas påverka jordbruksverksamheten på grannfastigheten på ett sådant sätt att det medför betydande olägenhet för denna.

Till stöd för sin talan har AP bifogat handlingar rörande Lötjärrets torrlägningsföretag samt kartor över torrlägningsföretaget.

SL har åberopat analysresultat, kartor, fotografier och Trafikverkets ställningstagande angående val av lokaliseringsalternativ för väg 77.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ett positivt förhandsbesked ska innehålla bl.a. de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen, 9 kap. 39 § PBL. Ett positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan görs inom en viss angiven tid, 9 kap. 18 § PBL.

Av förarbetena till PBL framgår bl.a. att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1, s. 285). I ett förhandsbesked får i och för sig bestämmas de villkor som behövs. För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges måste dock de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda.

Fastigheten X gränsar till väg 77 som är kraftigt trafikerad. Fastigheten störs därför av trafikbuller. Nämnden har villkorat förhandsbeskedet med att en bullerutredning ska tas fram som visar hur byggnationen kan genomföras för att uppfylla bullerkraven för god bebyggelsemiljö samt angett att detta ska göras innan



bygglov kan beviljas. Mark- och miljööverdomstolen anser emellertid att frågan om det är möjligt att utforma och placera de två fritidshusen på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa i form om omgivningsbuller inte uppkommer är en sådan grundläggande förutsättning som måste vara åtminstone översiktligt klarlagd innan ett positivt förhandsbesked kan ges.

Av handlingarna framgår att en del av det aktuella markområdet för förhandsbeskedet berörs av ett markavvattningsföretag. Nämnden har inte, såvitt framkommit, inför sitt beslut hört företrädare för markavvattningsföretaget.

Eftersom de nu nämnda frågorna inte har blivit utredda på ett tillfredsställande sätt saknas förutsättningar att göra en prövning av markens lämplighet för de sökta byggnadsåtgärderna. Mot denna bakgrund ska nämndens beslut upphävas och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt behandling.

Vid denna utgång finns inte behov av att hålla syn i målet. APs yrkande om syn ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Ingrid Åhman, referent, och Margaretha Gistorp, samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-12-13  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 4337-16

**KLAGANDE**  
AP

**MOTPARTER**

1. Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun  
Box 808  
761 28 Norrtälje

2. SL  
Söderhall 14  
186 96 Vallentuna

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2016-06-10 i ärende nr 4032-14935-2016,  
se [bilaga 1](#)

**SAKEN**

Förhandsbesked för två fritidshus på fastigheten Norrtälje X \_\_\_\_\_

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

\_\_\_\_\_

**YRKANDEN M.M.**

AP har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommuns (nämnden) beslut.

AP har till stöd för sin talan bl.a. anfört följande. Översiktsplanen anger att det är mycket positivt av flera skäl att mindre jordbruk omvandlas till hästgårdar. Deras jordbruksverksamhet med ca 15 hektar hävdad betesmark utgör ett typiskt mindre jordbruk som idag genomgår ett generationskifte där planer finns på att omvandla nuvarande nötbete till häst- och fårbete. Ett förhandsbesked med efterföljande bygglov kan komma att förhindra en utveckling av deras nuvarande jordbruksverksamhet. I bilaga 1 till översiktsplanen anges även att det är viktigt att de värdefullaste naturbetesmarkerna kan betas även i framtiden. Ett positivt förhandsbesked är inte förenligt med den gällande översiktsplanen.

Djurverksamhet ger upphov till ljud, lukt och allergener, som kan innebära en risk för människors hälsa och miljö i enlighet med miljöbalken. Mot bakgrund av detta innebär en ökad bostadsbebyggelse i nära anslutning till jordbruksverksamhet ofta begränsningar för jordbruksverksamheten. Mot bakgrund av tidigare byggnationer på fastigheten är de oroliga för att det inte är fritidshus som planeras utan någon form av verksamhet. Detta skulle kunna innebära större restriktioner för utövandet av deras jordbruksverksamhet.

Eftersom en ombyggnad av riksväg 77 är långt framskriden och det redan idag finns svårigheter med att bredda vägen med hänsyn till befintliga hus ifrågasätts att en gräns på 30 meter från nuvarande vägområde används som underlag i bedömningen. En bebyggelsefri gräns på 30 meter torde utgå från vägdragningen av den nya breddade väg 77 då dess byggstart är planerad till 2018.

Riksvägen är ett riksintresse för kommunikationer och pekats ut som primär väg för farligt gods. De har svårt att se att nya bostäder så nära riksväg 77 är lämpligt utifrån människors hälsa och miljö samt utifrån olycksrisker och bullerstörningar m.m.

**DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Vad AP har anfört samt vad som i övrigt har framkommit i målet föranleder inte mark- och miljödomstolen att göra någon annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 3 januari 2017. Prövningstillstånd krävs.

Sanna Ordenius

Kent Svensson

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Sanna Ordenius, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Andersson.