



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060103

**DOM**  
2019-12-03  
Stockholm

Mål nr  
P 2896-19

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-02-21 i mål nr P 4243-18, se bilaga A

### **PARTER**

**Klagande AT**

### **Motpart**

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun  
136 81 Haninge

### **SAKEN**

Förhandsbesked avseende nybyggnation av fritidshus på fastigheten XXX i Haninge kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1537845

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 50 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

### **YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**AT** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva länsstyrelsens liksom Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommuns beslut samt återförvisa målet till nämnden för fortsatt handläggning.

**Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

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

**AT** har anfört bl.a. följande: Den sökta åtgärden är förenlig med gällande översiktsplan och marken är redan ianspråktagen. Eftersom området inte ligger inom ett tätortsområde är det inte attraktivt för permanentboende. Det innebär att det inte råder ett högt bebyggelsetryck. Dessutom är bebyggelsetrycket som kommunen har hävdad obefintligt, vilket han har visat genom att lämna in utredning.

**Nämnden** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen.

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

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning och avslår överklagandet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Li Brismo, referent, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam samt tf. hovrättsassessorn Liisa Seim Sehr. Föredragande har varit Simon Nesterud.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-02-21  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 4243-18

## PARTER

**Klagande**  
AT

**Motpart**  
Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun  
136 81 Haninge

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Stockholms läns beslut 2018-05-29 i ärende nr 40321-2688-2018, se bilaga 1

## SAKEN

Negativt förhandsbesked avseende nybyggnation av fritidshus på fastigheten XXX i Haninge kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

### BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun (nämnden) beslutade den 8 november 2017, SBN PBU § 200, att som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddela att nybyggnad av ett fritidshus inte kan tillåtas på fastigheten XXX. Som skäl för beslutet anfördes bl.a. följande.

Åtgärden uppfyller inte lämplighetskraven enligt 2 och 8 kap. PBL avseende terrängförhållanden då det är 20 meter höjdskillnad mellan fastighetens lägsta och högsta punkt. Tillgängligheten kan inte heller uppnås genom förslaget om att skapa en utfart mot Besvärsvägen norr om fastigheten eftersom även denna väg har samma terrängförhållanden. Förslaget i detta fall bedöms omfattas av detaljplanekrav då samtliga fastigheter i området har liknande förutsättningar samt med hänsyn till det bebyggelsetryck som råder i området, vilket har visat sig i det flertal ansökningar om förhandsbesked som inkommit under 2017. Ny bebyggelse bedöms därmed behöva prövas i ett sammanhang.

AT överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet.

AT har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

### YRKANDEN M.M.

AT har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra länsstyrelsens beslut och, som det får förstås, meddela att nybyggnad av ett fritidshus kan tillåtas på fastigheten XXX.

Som skäl för sitt yrkande har han i huvudsak uppgett följande.

Det ökade bebyggelsetrycket som kommunen hänvisar till är inkorrekt. Det finns ingen ökning i antal ansökningar sedan översiktsplanen antogs 2016. Sett till det låga årliga antalet ansökningar för åren 2014–2017 ställt mot det stora antalet tomter i området så kan det inte ens hävdas existera något signifikant

bebyggelsestryck i området. Det totala antalet ansökningar per år som kan hävdas faktiskt skapa ökat bebyggelsestryck har gått från totalt en relevant ansökan under år 2014 respektive under år 2015, till två relevanta ansökningar för år 2016 respektive år 2017, om man bortser från ärenden som endast rör tillbyggnationer, ersättande byggnationer samt återkommande ansökningar som visat sig röra samma fastighet. Torpa/Torpa Skog har totalt 152 fastigheter och de ”nybebyggelseansökningar” som Haninge kommun tog in både år 2016 respektive år 2017 motsvarade alltså i realiteten endast 1,3 procent av fastighetsägarna per år och kan knappast anses som ett väsentligt ”bebyggelsestryck”. Denna låga siffra ska även ses i ljuset av att kommunens översiktsplan för Muskö som antogs så sent som november 2016 där följande framgår. ”Inga detaljplaner tas fram för fritidshusområden. Däremot kan enskilda fritidshus byggas.” ”Kommunen ställer sig positiva till viss utbyggnad på Muskö. I området runt Torpet, Torpa skog och Näsängen finns även stora tomter med viss möjlighet till avstyckning och ny bebyggelse.”

Bebyggelsestrycket är varken stort, högt eller växande. Nämndens argument om att det ”genom att medge förhandsbesked för den enskilda åtgärden finns risk för prejudicerande effekt med en oreglerad tillkomst av fastigheter” anser han strider mot jämlikhet och transparens jämt emot kommunens invånare. Vissa ansökningar som inkommit till nämnden under de senaste åren har bevisligen godkänts. Vidare är det löjväckande att skogstomten med sommarstuga och korrekt anpassad VA skulle bedömas få ”betydande inverkan på omgivningen”. Istället skulle bygden gynnas finansiellt positivt och infrastruktur skulle nå högre nyttjandegrad. Båda dessa effekter nämns i översiktsplanen som positiva effekter. Vad gäller fastighetens tillgänglighet planeras parkering på Besvärsvägen med en enkel promenad ned på fastigheten till ett litet fritidshus som placeras i fastighetens övre del. Total höjdskillnad mellan parkering och fritidshus blir ca 5 meter på en infartssträcka om ca 70 meter. Det finns dessutom gott om plats att anlägga en bilinfart hela vägen fram till huset om man så önskar. Att resterande fastighet är kuperad kan rimligtvis inte ses som ett hinder.

Till stöd för sin talan har AT gett in en översikt över antalet ansökningar per år och en lista över samtliga fastigheter som ingår i det berörda området Torpa/Torpa Skog på Muskö.

**Nämnden** har yttrat sig och uppgett i huvudsak följande.

Åtgärden bedöms omfattas av detaljplanekrav då det rör sig om en bebyggelse som föreslås att ändras inom en tätort, där ytterligare bebyggelse kan ge stor inverkan på omgivningen eftersom det möjliggör för att fastighetsstrukturen förändras i området. Genom att medge förhandsbesked för den enskilda åtgärden finns risk för prejudicerande effekt med en oreglerad tillkomst av fastigheter, vilket inte bedöms vara lämpligt i området då det rör sig om en tätort i skärgården samt inom områden av riksintresse. Förvaltningens bedömning är att eventuella förändringar i området istället behöver prövas i ett sammanhang genom detaljplaneläggning och bör inte avgöras i enskilda förhandsbesked om bygglov. Att det råder en stor efterfrågan på mark i området syns delvis i att kommunen fått in flertalet ansökningar i området Torpet/Torpaskog på Muskö de senaste åren men också genom att det råder en generellt stor efterfrågan på mark för bebyggelse i skärgården. Fastigheten bedöms inte utgöra någon lucktomt och är dessutom starkt kuperad vilket gör att förvaltningen även ser stora svårigheter med att uppnå tillgänglighet på tomtmark, vilket är ett ytterligare skäl till avslaget.

## **DOMSKÄL**

### *Utgångspunkter*

Tillämpliga bestämmelser och relevanta förarbeten redovisas i länsstyrelsens beslut.

Vad gäller vägledande avgöranden på området kan följande noteras. När fråga är om byggande på mark som inte omfattas av detaljplan har den beslutande myndigheten enligt praxis en betydande handlingsfrihet. Det är emellertid också så att samma myndighet har ett betydande ansvar för själva planeringen sett utifrån ett långt tidsperspektiv (RÅ 1991 not. 447). Av den allmänna principen om pro-

proportionalitet har ansetts följa att det finns en bortre gräns för hur länge kommunen kan hävda behovet av detaljplaneläggning som ett skäl för att exempelvis avslå en ansökan om förhandsbesked (RÅ 2010 ref. 90, se även NJA 2016 s. 868).

Den i målet aktuella fastigheten ligger utanför område med detaljplan. Fastigheten ingår i riksintresse för kustzon enligt 4 kap. 1–2 §§ och 4 § miljöbalken (1998:808). I den gällande detaljplan för Haninge kommun, Översiktsplan 2030, antagen 2016, anges att detaljplanekrav råder inom tätorten liksom i tätortens utkant. Avseende Muskö anges att kommunen ställer sig positiv till viss utbyggnad på Muskö och att det i området runt bl.a. Torpa skog finns stora tomter med viss möjlighet till avstyckning och ny bebyggelse.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning*

Såsom redovisas i länsstyrelsens beslut har det i förarbetena (prop. 1985/86:1, s. 556) framhållits att områden med bebyggelsetryck kan ligga långt från tätorterna och att ett exempel på det är storstadsregionerna och områden där efterfrågan på mark för fritidsbebyggelse är mycket stark. Det i målet aktuella området ligger i skärgården inom storstadsregionen Stockholm, med närhet till havet och vägförbindelser till andra tätorter i regionen. Enligt domstolen framstår det redan av dessa skäl som sannolikt att det kan finnas ett stort intresse av att bygga i området. Det framgår vidare av utredningen i målet att intresset av att bygga i det aktuella området har manifesterat sig i ett antal ansökningar till nämnden om bland annat förhandsbesked.

Mot den angivna bakgrunden anser mark- och miljödomstolen att det inte framkommit tillräckliga skäl att frångå nämndens bedömning att det råder en efterfrågan på området för bebyggande, trots att detta inte anges i översiktsplanen (jämför även mark- och miljödomstolens dom den 8 februari 2018 i mål 4575-18). Nämnden har såvitt känt inte hävdats detaljplanekravet under så lång tid att kommunens ställningstagande av det skälet kommer i konflikt med proportionalitetsprincipen. I övrigt instämmer domstolen i de bedömningar som länsstyrelsen har gjort. Vad AT

har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 14 mars 2019. Prövningstillstånd krävs.

Björn Räftegård

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist (skiljaktig, se bilaga 3). Föredragande har varit tingsnotarien Sabina Ulvdal.