



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060108

**DOM**  
2020-11-24  
Stockholm

Mål nr  
P 11073-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-09-30 i mål nr P 187-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Gärdsnäs samfällighetsförening  
c/o x  
112 51 Stockholm

Ombud: x

### Motpart

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

2. A

3. B

## SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten FA1 i Norrtälje kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens i Norrtälje kommun beslut den

Dok.Id 1636795

---

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

14 augusti 2018, dnr BoM 2018-000468, och återförvisar ärendet till nämnden för  
fortsatt handläggning.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Gärdsnäs samfällighetsförening** (föreningen) har yrkat i första hand att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva nämndens beslut och avslå ansökan om förhandsbesked. Föreningen har yrkat i andra hand att målet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

**A** och **B** har motsatt sig ändring.

**Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun** har vidhållit sitt tidigare ställningstagande.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

För att ett positivt förhandsbesked ska kunna lämnas måste det bl.a. vara åtminstone översiktligt klarlagt att det är möjligt att ordna trafik och tillfart till den nya bebyggelsen. Kravet kan inte anses ta sikte på enbart de rent fysiska förutsättningarna i omgivningen. En regel med en sådan innebörd skulle i princip sakna betydelse. Innebörden måste istället vara att såväl de faktiska förutsättningarna som de rättsliga förutsättningarna för tillskapande av en tillfart måste vara utredda, om än inte i detalj. Kravet på att det ska vara ”klarlagt” måste också uppfattas som att det inte ska vara förenat med några osäkerheter att marken kommer att kunna utnyttjas på detta sätt. Det saknas förutsättningar för att anlägga väg inom marksamfälligheten SA1 sektion 4 – dels eftersom föreningen i egenskap av delägare motsätter sig det, dels för att området enligt byggnadsplan (som gäller som detaljplan) utgör allmän plats, park eller plantering, dels för att anläggandet skulle kräva strandskyddsdispens, dels för att en sådan väg skulle vara olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det har inte gjorts någon utredning kring utnyttjande av annan mark för tillfart än den angivna marksamfälligheten.

VA-frågan är inte klarlagd på det sätt som krävs för att positivt förhandsbesked ska kunna medges. Nämndens underlåtenhet att kommunicera de handlingar angående VA-frågan som haft betydelse för utgången i ärendet utgör ett allvarligt handläggningsfel.

Nämndens underlåtenhet att klarlägga vilken typ av bebyggelse som avsågs med ansökan har lett till bristande förutsättningar för prövningen. Nybyggnad för permanentboende innebär exempelvis att större mängder vatten tas i anspråk för fastighetens behov och innebär en annan trafikbelastning än om det är fråga om fritidsbebyggelse. Effekterna på riksintresset och lämpligheten av placeringen borde även ha beaktats av nämnden oavsett vilken typ av bebyggelse som nu är aktuell.

**A** och **B** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Eftersom deras fastighet är delägare i marksamfälligheten är det översiktligt klarlagt att tillfart kan ordnas till det planerade bostadshuset. Det finns även alternativa sätt att ordna tillfartsväg till fastigheten. Enligt gällande byggnadsplan finns det allmän plats, vägmark, utlagd i anslutning till fastigheten, vilket innebär att det skulle vara möjligt att ordna tillfartsväg till fastigheten genom åtgärder enligt anläggningslagen (1973:1149).

De planerar att ordna enskilt vatten och avlopp och har i sin kommunikation med nämnden beskrivit hur det ska gå till. Nämnden har bedömt att vatten och avlopp till det nya bostadshuset kommer att kunna lösas på ett tillfredsställande sätt. De planerar att uppföra ett permanentbostadshus på platsen, vilket innebär att bestämmelsen i 4 kap. 4 § miljöbalken inte är tillämplig. Det planerade bostadshuset är dessutom tänkt att uppföras i anslutning till sammanhållen bebyggelse och det hade varit tillåtet även om det hade varit fråga om ett fritidshus.

Marksamfälligheten ligger inte inom strandskyddat område eftersom byggnadsplanen, som antogs före den tidpunkt som anges i 10 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken, inte innehåller någon bestämmelse om strandskydd.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). En ansökan om förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen (9 kap. 21 § första stycket 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 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). För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende möjligheterna att anordna tillfartsväg och vatten och avlopp.

Av ansökan om förhandsbesked framgår att den gäller uppförande av bostadshus på fastigheten FA1 skifte 2 samt att den tänkta VA-lösningen är enskilt vatten och avlopp. Till ansökan finns en bifogad situationsplan med ett inringat kryss, vilket markerar byggnadens tänkta placering. A och B har vid Mark- och miljööverdomstolen uppgett att den planerade byggnationen avser ett permanentbostadshus.

Mark- och miljööverdomstolen, som inte finner något skäl att ifrågasätta A's och B's uppgifter därom, anser att det numera är utrett att den planerade byggnationen avser ett permanentbostadshus. Det är alltså inte fråga om sådan fritidsbebyggelse som skulle kunna medföra påtaglig skada på riksintresset för skyddande av kuster m.m. från fritidsbebyggelse enligt bestämmelserna i 4 kap. 4 § miljöbalken. Vid denna slutsats saknas anledning att ta ställning till huruvida byggnationen utgör en komplettering till befintlig bebyggelse.

Av utredningen i målet framgår att flera ägare till fastigheter som ansetts berörda av det sökta förhandsbeskedet har framfört synpunkter till nämnden om att området har låga grundvattennivåer, att det redan idag är problem med vattnet och att sökt förhandsbesked kan medföra ytterligare problem för vatten och avlopp. Nämnden har i sitt beslut angett att bygg- och miljökontoret gjort en egen utvärdering av VA-frågan och anser att den kan lösas på ett tillfredsställande sätt utan att skada grundvattennivåerna eller miljön.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att frågan om huruvida den planerade byggnationen avser ett permanentbostadshus eller fritidshus inte varit klarlagd vid tiden för nämndens prövning. Ett permanentboende måste anses medföra en högre förbrukning av vatten och en större belastning på en avloppslösning än ett fritidsboende, vilket ställer högre krav på en tillförlitlig VA-lösning. I målet saknas uppgifter om vilken VA-lösning som diskuterats och vilket underlag bygg- och miljökontoret haft för sin bedömning om att lösningen är tillfredsställande. Mot bakgrund av detta samt de synpunkter som framförts om befintliga problem med vatten i området, anser Mark- och miljööverdomstolen att bristen i underlaget innebär att VA-frågan inte kan anses vara löst på det sätt som krävs för att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges.

Den fastighet som är planerad att bebyggas är en av två delägare i marksamfälligheten SA1, med ändamålet väg. Tillfarten till fastigheten är tänkt att ske över den del av marksamfälligheten som benämns sektion 4. Gränserna för sektion 4 har fastställts genom en fastighetsbestämning år 2019.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att delägare som inte kan enas i fråga om en viss förvaltningsåtgärd beträffande den samfällighet i vilken de är delägare, kan begära att lantmäterimyndigheten anordnar ett s.k. delägarsammanträde för att avgöra frågan (se 7 § lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter). Delägarnas oenighet i den aktuella frågan utgör därmed inget absolut hinder mot anläggande av vägen. Av byggnadsplanen framgår dock att sektion 4 är belägen på

allmän plats med ändamålet park eller plantering. De gränslinjer för vägar som ritats ut på plankartan ska enligt planbestämmelserna förstås som ”gränslinjer ej avsedda att fastställas”. Plankartan får därmed anses medge en viss flexibilitet i fråga om gränserna mellan vägar och natur, men medger inte helt nya vägdragningar. Anläggande av väg på sektion 4 skulle därför förutsätta en ändring av detaljplanen. Av de handlingar som bifogats ansökan om förhandsbesked framgår inte exakt hur den tänka tillfartsvägen skulle sträcka sig, men utifrån den planerade byggnadens placering på situationsplanen kan slutsatsen dras att åtminstone den del av tillfartsvägen som sträcker sig mellan bostadshuset och den befintliga vägen kommer att placeras på strandskyddat område utanför byggnadsplanen. Tillfart via X-vägen som framförts som en alternativ lösning, har inte berörts vid nämndens handläggning och berörda sakägare har inte fått yttra sig i frågan. Mot bakgrund av detta anser Mark- och miljööverdomstolen att möjligheterna att anordna tillfartsväg inte är så utredda att de kan anses vara översiktligt klarlagda.

Eftersom det inte är klarlagt att det går att ordna tillfartsväg samt att VA-frågan inte kan anses vara löst är markens lämplighet för den sökta åtgärden inte tillräckligt utredd. Nämndens beslut att ge positivt förhandsbesked ska därför undanröjas och målet visas åter till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Sanna Ordenius, referent.

Föredragande har varit Erica Ehne.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-09-30  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 187-19

## PARTER

### Klagande

Gärdsnäs samfällighetsförening  
c/o x  
112 51 Stockholm

Ombud: x

### Motpart

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

2. A

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2018-12-04 i ärende nr 40322-41844-2018,  
se bilaga 1

## SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten  
Norrtälje FA1

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---



## BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun (nämnden) beslutade den 14 augusti 2018 att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten FA1. Beslutet överklagades av Gårdsnäs samfällighetsförening (föreningen) till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 4 december 2018 avslog överklagandet.

Föreningen har nu överklagat till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

**Föreningen** har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut och avslå A´s ansökan om förhandsbesked. I andra hand har föreningen yrkat att målet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

Till stöd för sin talan har föreningen i huvudsak anfört följande.

Nämnden har gjort en felaktig bedömning av omständigheterna och prövningen är bristfällig. Med den utredning som finns i ärendet saknas det förutsättningar för att lämna förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har, utan att redogöra vilka omständigheter som de grundat sin bedömning på, felaktigt avslagit föreningens överklagande.

Länsstyrelsen har i sin bedömning, utan att anföra skäl därtill, utgått från att sökt bebyggelse avser permanentboende varvid regeln om exploateringsförbud i högexploaterade kustområden i 4 kap. 4 § miljöbalken inte ansetts tillämplig. Länsstyrelsen borde ha klarlagt huruvida bebyggelsen avser fritids- eller permanentboende. Genom nämndens och länsstyrelsens agerande kan skyddsreglerna i 4 kap. 4 § miljöbalken ha kringgåts.

Länsstyrelsen borde ha avslagit ansökan om förhandsbesked eller i vart fall återförvisat ärendet till nämnden för vidare utredning av frågorna om tillfart, VA

och byggnadens användningsändamål. Skäl för ändring eller återförvisning föreligger.

*Närmare angående tillfart*

En tillfartsväg måste finnas till varje bebyggd fastighet. Frågan om hur tillfart ska ordnas måste klarläggas för att ett positivt förhandsbesked ska kunna lämnas. Det är sökanden som i ansökan måste redovisa ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen och visa att lämplighetskraven i 2 kap. PBL är uppfyllda. För det fall de av sökanden lämnade uppgifterna ifrågasätts bör ställas ett särskilt krav på nämnden att utreda frågan närmare.

Den aktuella fastigheten (lott 2) är obebyggd och saknar tillfartsväg. Ett stort antal berörda - däribland föreningen - har lämnat erinran mot sökt åtgärd och bl.a. framhållit att underlaget är bristfälligt, att det inte framgår hur vatten och avlopp till den nya byggnaden ska ordnas samt att det saknas uppgifter om hur tillfart till byggnaden ska ske.

Med anledning av inkomna synpunkter angav sökanden i yttrande den 26 mars 2018 att *"tillfart till FA1/2 finns reglerad enligt laga skiftet 1892 som sektion 4 av tillfartsvägen med beteckning S3. Någon ökad trafikbelastning på X-vägen kommer inte att ske"*. Sökanden menade således att tillfartsväg till den tänkta nybyggnaden kan ordnas genom användande av väg inom mark som tillhör samfälligheten SA1.

Som föreningen uppgav i yttrande till nämnden den 19 juni 2018 är det förvisso riktigt att det finns samfälld mark med ändamål väg som har sitt ursprung i laga skifte (samfälligheten SA1). Delägare till den samfällda marken är fastigheterna FA1 (sökandens fastighet) och FA2 (föreningens fastighet). Den samfällda marken förvaltas av delägarna gemensamt. Den samfällda marken är uppdelad på fyra sektioner, varav tre sektioner används som väg idag. Inom sektion 4 finns dock ingen anlagd väg.

För att anläggande ska komma till stånd måste delägarna vara överens. Föreningen har meddelat sökanden att den inte är intresserad av att anlägga någon väg inom sektion 4 av SA1. Föreningen har bl.a. påpekat att aktuell mark inte bör komma ifråga för vägbygge eftersom den är avsatt för allmän plats, park eller plantering i gällande byggnadsplan (nr 25-41) och löper precis längs med en fotbollsplan som används för spel och lek av barn och ungdomar. Därtill kommer att aktuell mark omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Någon grund för strandskyddsdispens föreligger inte. Även om delägarna till marken var överens kunde någon väg alltså inte anläggas eftersom detta inte är förenligt med detaljplanen och strandskyddsbestämmelserna.

Sammantaget finns alltså inte någon väg inom det område som utpekats av sökanden och något anläggande kommer inte heller komma till stånd. Något annat förslag på tillfartsväg än den ej befintliga vägen på samfälld mark har inte lämnats i ansökan eller kommit ifråga i samband med ärendets beredning.

Inför beslutet om att lämna positivt förhandsbesked har nämnden lagt sökandens felaktiga uppgift i vägfrågan till grund för sin bedömning och tagit denna uppgift till intäkt för att lämplighetskraven i 2 kap. PBL är uppfyllda. Nämnden anger att anläggande av väg ”*bedöms som fullt möjligt på platsen*”. Nämndens uppfattning saknar stöd; utöver de civilrättsliga hinder som föreligger har nämnden bortsett från det faktum att sådant anläggande inte kan tillåtas utifrån byggnadsplanen och nämnden tycks inte ha tagit till sig att det av sökanden utpekade området för väg omfattas av strandskydd.

Nämnden menar vidare att den civilrättsliga frågan om anläggande av väg ”*blir en fråga som blir aktuell för Lantmäteriet vid en avstyckning*”. Nämnden hade kunnat hantera frågan om tillfartsväg t.ex. genom att med stöd av 9 kap. 39 § PBL villkora förhandsbeskedet av att fastighetsbildning skulle ske (varvid den möjligheten att utnyttja förhandsbeskedet skulle bli beroende av att tillfartsfrågan prövas senare, som en del av fastighetsbildningsbeslutet), eller villkora förhandsbeskedet av att en lämplig tillfartsväg etablerats vid tidpunkten för bygglovsansökan (jfr

omständigheterna i Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 oktober 2015 i mål P 6152-14).

Det aktuella förhandsbeskedet är emellertid inte villkorat av att avstyckning kommer till stånd eller att väg tillskapas på annat sätt, varför nämnden är bunden av förhandsbeskedet och därmed tvungen att lämna bygglov trots att någon väg inte finns och inte heller kommer kunna anläggas.

Under dessa förutsättningar menar föreningen att det saknas en grundläggande förutsättning för att bygglov senare ska kunna beviljas på FA1/2 eftersom lämplighetkraven inte är uppfyllda. Kraven på att grundläggande förutsättningar för byggnation på platsen är översiktligt klarlagda är inte uppfyllda i detta fall. Nämnden borde således inte ha meddelat positivt förhandsbesked. Länsstyrelsen anför i sitt beslut att nämnden ”i tillräcklig omfattning utrett möjligheter för tillfart”. Vilka konkreta omständigheter detta ställningstagande grundas på framgår inte av beslutet.

Frågan om tillfart till fastigheten, i avsaknad av anlagd väg och under de obefintliga förutsättningar som råder för att anlägga en väg på den av sökanden angivna platsen, kan alltså inte anses tillräckligt utredd. Länsstyrelsens bedömning är felaktig och ej förenlig med kraven i PBL. Mark- och miljödomstolen bör således, med ändring av länsstyrelsens beslut, i första hand avslå ansökan om förhandsbesked.

*Närmare angående vatten och avlopp samt område av riksintresse*

Föreningen ifrågasätter också om genomförd konsekvensutredning med avseende på VA-frågan är tillräcklig för att positivt förhandsbesked ska kunna lämnas. Några uppgifter kring vilken lösning för vatten och avlopp som planeras saknas i ansökan, mer än att det är fråga om ”*eget vatten och enskilt avlopp*” som enligt sökanden ”*inte på något sätt inverkar på omkringliggande fastigheters vatten- och avloppsanläggningar*” (yttrande den 26 mars 2018). Hur man kommit fram till denna slutsats är inte klart. Vilka undersökningar som har gjorts, hur

vattentillgången på den aktuella fastigheten ser ut, hur ett tillkommande uttag av - får förmodas - grundvatten kan påverka närliggande fastigheter, möjligheterna till uttag av vatten och vattenkvalitet framgår inte av ansökan. Även i fråga om utredning av vattentillgång brister ansökan.

Det finns inte heller något förslag på hur avloppsanordning kan utformas. Den aktuella platsen ligger mycket nära havet; vattenförekomsten Yxlaområdet (SE593750-184900). Vattenförekomsten är klassad i VISS och den kemiska statusen hos vattenförekomsten uppnår ej god status. Av klassade påverkanskällor framgår att enskilda avlopp har en betydande påverkan på vattenförekomsten och att den riskerar övergödning pga. belastning av näringsämnen. Kvalitetskravet är att vattenförekomsten ska uppnå god kemisk ytvattenstatus men det konstateras att det föreligger en risk för att kemiskt god status inte uppnås 2021.

Aktuellt område ingår enligt kommunens översiktsplan som ett ”VA-utvecklingsområde”. Vad det har för närmare innebörd kan inte utläsas av planen men ger intrycket av att området bör komma ifråga för gemensamma lösningar snarare än tillskott av enskilda avlopp.

Vidare kan konstateras att det aktuella området är utpekad som område som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området (4 kap. 1 § och 4 § miljöbalken). Inom sådant område får enligt 4 kap. 4 § miljöbalken fritidsbebyggelse endast komma till stånd i form av komplettering av befintlig bebyggelse. Den aktuella paragrafen syftar till att skydda de redan hårt exploaterade kustområdena mot ytterligare exploatering. Enligt förarbetena ska endast förtätning och komplettering av befintlig fritidsbebyggelse på redan ianspråktagen mark kunna komma i fråga, dvs. tillskott till en befintlig bebyggelsegrupp (se prop. 1985/86:3 s 84 och prop. 1997/98:45 del 2 s 38). Om förhandsbeskedet avser fritidsbebyggelse gör föreningen gällande att sådan inte får komma till stånd eftersom den inte utgör en förtätning av redan ianspråktaget område i den bemärkelse som avses i 4 kap. 4 § miljöbalken.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan framgår att åtgärder som kan riskera att medföra betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden eller karaktär inte ska tillåtas. I ärenden som berör riksintressen ska konsekvenserna tydligt konsekvensbelysas (ÖP s. 66). Till skillnad från ovan nämnda regler i miljöbalken träffar översiktsplanen samtliga åtgärder oavsett om det är fråga om fritids- eller permanentboende.

Trots vad som anges i miljöbalken och i översiktsplanen tycks nämnden inte ha övervägt frågan om bebyggelsen kan tillåtas med hänsyn till riksintresse, eller eventuella konsekvenser på intresset; i beslutet anges istället att området ”*inte är utpekad som något speciellt skyddsvärt område*”. Nämnden har underlåtit att beakta reglerna i 4 kap. 4 § miljöbalken.

Länsstyrelsen har därefter, utan stöd i handlingarna eller någon motivering, anfört att ansökan avser ett enbostadshus för permanentboende varvid reglerna i 4 kap. 4 § miljöbalken inte gäller.

Av ansökan framgår att den avser ett ”enbostadshus”. Ändamålet med bebyggelsen (fritids- eller permanentboende) framgår inte. Det aktuella området är ett fritidshusområde (Gärdsnäs fritidshusområde). Länsstyrelsen saknar fog för sin uppfattning att ansökan avser permanentboende. Länsstyrelsen borde ha utrett frågan eller återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt utredning, för att ens kunna ta ställning till vilka regler som ska tillämpas vid prövningen (bl.a. 4 kap. 4 § miljöbalken). Genom länsstyrelsens åsidosättande i denna fråga har ett potentiellt kringgående av skyddsreglerna av högexploaterad kust skett. Mark- och miljödomstolen bör, om ansökan inte avslås av de skäl som föreningen anfört ovan, under alla omständigheter återförvisa ärendet till nämnden.

#### *Sammanfattningsvis*

Sammantaget har nämnden inte utrett frågan om tillfart, VA-frågan, huruvida bebyggelse ens får komma till stånd på platsen enligt 4 kap. 4 § miljöbalken och i förekommande fall eventuella konsekvenser för riksintresse i den utsträckning som

krävs för att nämnden genom positivt förhandsbesked ska kunna tillåta tillkommande bebyggelse på platsen. Mark- och miljödomstolen bör avslå ansökan om förhandsbesked, eller i vart fall återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

## **DOMSKÄL**

### **Rättsliga utgångspunkter m.m.**

Tillämpliga bestämmelser och rättsliga utgångspunkter framgår av länsstyrelsens beslut, utöver vad som anges nedan.

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, se 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

En ansökan om förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, 9 kap. 21 § PBL. Enligt 9 kap. 22 § PBL får nämnden, om ansökningen är ofullständig, förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom viss tid.

Det som i första hand ska 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. Vid lämplighetsbedömningen ska prövas om åtgärden uppfyller de krav på lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen, [5 december 2018, Zeteo] kommentaren till 9 kap. 17 §).

För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges måste grundläggande förutsättningar för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda. Sådana förutsättningar är t.ex. att tillfartsväg går att ordna och att VA går att lösa (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 14 oktober 2016 i mål P 1302-16, den 30 april 2015 i mål P 10164-14 samt den 10 oktober 2018 i mål P 10835-17).

Som länsstyrelsen och nämnden angett är fastigheten FA1 belägen utanför detaljplan. Den byggnadsplan som klaganden hänvisat till omfattar bl.a. den samfällda marken SA1.

### **Mark- och miljödomstolens bedömning**

Mark- och miljödomstolen delar underinstansernas bedömning att det föreligger förutsättningar att bevilja förhandsbesked. Domstolen tillägger för egen del följande skäl.

Klaganden har invänt att det av ansökan om förhandsbesked inte framgår huruvida bebyggelsen avser fritids- eller permanentboende och att länsstyrelsen och nämnden borde klarlagt detta, eftersom skyddsreglerna i 4 kap. 4 § miljöbalken annars kan kringgå. Klaganden har anfört att bl.a. denna brist medför att det saknas förutsättningar att bevilja förhandsbesked.

Länsstyrelsen har angett att nu aktuell ansökan avser ett enbostadshus för permanentboende och att kraven i 4 kap. 4 § miljöbalken därför inte gäller. Domstolen konstaterar att det är riktigt som klaganden anfört att det inte framgår av ansökan eller övriga handlingar i målet huruvida det ansökta förhandsbeskedet avser fritids- eller permanentboende. Den i förhandsbeskedet ansökta byggnaden är dock planerad att uppföras i anslutning till sammanhållen bebyggelse. Mot denna bakgrund bedömer domstolen att utredningen avseende huruvida förhandsbeskedet avser fritids- eller permanentboende inte är nödvändig. Även om det är så att ansökan avser fritidsbebyggelse, och 4 kap. 4 § miljöbalken därmed är tillämplig, så är bebyggelsen tillåtlig eftersom det utgör en komplettering till befintlig bebyggelse.

Klaganden har vidare invänt att för att anläggande av väg ska komma till stånd måste delägarna av den samfällda marken SA1, dvs. klaganden och sökanden av förhandsbeskedet, vara överens. Klaganden har meddelat sökanden av förhandsbeskedet att de inte vill att en väg anläggs. I målet är utrett att det finns samfällad mark, SA1, med ändamål väg, i vilken klaganden och sökanden av



förhandsbeskedet är delägare. Den samfällda marken är belägen på ett sådant vis att det i och för sig föreligger en möjlighet att anordna tillfart på denna mark. Vad klaganden har invänt ifråga om samtycke till att anlägga väg och att gällande byggnadsplan inte medger vägbygge, utgör inte hinder mot att meddela förhandsbesked till bygglov. Domstolen konstaterar i anslutning härtill att den aktuella byggnadsplanen i och för sig omfattar en väg som skulle kunna leda till tillfart till fastigheten FA1. Den omständighet att strandskydd råder är inte heller av avgörande betydelse för om förhandsbesked kan beviljas eller inte och utgör i förevarande fall inte hinder mot att bevilja förhandsbesked.

Mot nu angiven bakgrund är det översiktligt klarlagt att tillfart kan anordnas.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning saknas det anledning att ifrågasätta nämndens bedömning såvitt avser att VA-frågan kan lösas på tillfredsställande sätt. Vad klaganden anfört ändrar inte denna bedömning.

Vid en sammantagen bedömning föreligger det således förutsättningar att bevilja förhandsbesked. Vad klaganden i övrigt har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 21 oktober 2019.

Karin Röckert

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Målet har handlagts av beredningsjuristen Danielle Andersson.