



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060105

DOM
2022-05-18
Stockholm

Mål nr
P 3758-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-03-08 i mål nr P 9299-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Koordinaten Mark AB, 556193-4836
Skuggvägen 9 B, 123 52 Farsta

Motparter

1. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun
149 81 Nynäshamn

2. A F

3. Marsta Samfällighetsförening

4. R A

5. U J S

Ombud: P Z

6. P I

7. M W L

8. P O L

SAKEN

Förhandsbesked avseende nybyggnad av två enbostadshus och garage på fastigheten X i Nynäshamns kommun

Dok.Id 1812071

| 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 |

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M. M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Koordinaten Mark AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och återförvisa ärendet till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun för meddelande av positivt förhandsbesked.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun (nämnden) och **A F** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Marsta samfällighetsförening, U J S och **R A** har yttrat sig.

P I, M W L och **P O L** har fått tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Koordinaten Mark AB har stått fast vid vad bolaget anfört tidigare med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. De föreslagna byggnaderna har en bygghöjd på fyra meter medan detaljplanen tillåter sju meter. De ligger så mycket nedanför disponentvillan att utsikten inte påverkas. Det finns också träd närmare vattnet som skymmer en stor del av disponentvillans sjöutsikt. Byggnaderna kan inte placeras på annat sätt. Disponentvillan och **A F**:s fastighet får inte övre halvan av byggnaderna i blickfältet i stället för Fållnäs vikens vatten. **A F**:s fastighet ligger 14 meter högre än de tomter som förhandsbeskedet gäller. Siktlinjen därifrån påverkas därmed endast obetydligt. Det stämmer inte att ansökningshandlingarna saknar uppgifter om utfart från de föreslagna tomtindelningarna till befintlig väg. På en geokarta som bolaget lämnade in till nämnden är vägen inritad. Angöringsvägen kommer att ingå i en blivande gemensamhetsanläggning. Vägområdets bredd kommer att vara 5 – 5,5 meter. Stigning 1:10 – 1:12 gäller för hela angöringsvägen.

Nämnden har hänvisat till sitt beslut och i allt väsentligt anfört detsamma som framgår av beslutet med de tillägg som redovisats i mark- och miljödomstolens dom.

A F har anfört i huvudsak följande. Byggnationen skulle innebära en negativ påverkan på intrycket av den befintliga bebyggelsen som har ett stort bevarandevärde. Siktlinjer över vatten och kulturlandskap skulle förstöras för den befintliga bebyggelsen. Tidigare bedömningar i ärendet beskriver endast hur upplevelsen av och från disponentvillan förändras. Även hennes hus skulle dock bli inklämt och bidra till att helheten går förlorad för kulturhistorien på platsen. Också utsikten från hennes fastighet över Fållnäsvisken skulle skymmas. Det står ingenstans i handlingarna om ansvaret för riskbedömning för översvämningar när havsnivån höjs. Enligt ansökan avses huskropparna placeras nära vassen vid den breda strandlinjen. Tidigare nybyggnader i området har placerats med hänsyn till miljön. Nybyggnationen kommer att förändra landskapsbilden även från Lisö.

Marsta samfällighetsförening och **U J S** har uppgett att de inte har något att invända mot planerad nybyggnation.

R A har förklarat att han ifrågasätter **A F**:s uttalanden om allmänna intressen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledande överväganden och bedömning av åtgärdernas förenlighet med detaljplanen

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. det är närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s. 285).

Bolagets ansökan om förhandsbesked avser nybyggnad av två enbostadshus i ett plan samt garage på två tänkta avstyckningar från fastigheten X i Nynäshamns kommun. Fastigheten omfattas av en 1949 fastställd byggnadsplan (*Byggnadsplan för*

område vid Stora Vika), som gäller som detaljplan (se p. 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Av planen framgår bl.a. att en tomt inte ska ha mindre areal än 1 000 m², att minst 9/10 av tomtens areal ska lämnas obebyggd och att det på tomten därutöver tillåts uthusbyggnader med areal som inte överstiger 30 m². Planen saknar bestämmelser om byggnaders placering och antal tillåtna byggnader. Enligt ansökningshandlingarna avses enbostadshusen byggnadsarea uppgå till ca 156 m² vardera och garagens till ca 30 m² vardera.



Situationsplan till bolagets ansökan som visar enbostadshusens tänkta placering på lotterna A och B, sydväst om fastigheten Y med den s.k. disponentvillan.

Bolaget har angett att lotterna A och B, som enbostadshusen avses placeras på, uppgår till ca 3 100 m² respektive ca 2 000 m². Till lott A har då räknats den långsmala del av X som är belägen närmast söder om Z och som möjliggör tillfart till fastigheterna. Även om denna del inte räknas med som en del av lott A:s tomt instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas slutsats att de åtgärder som förhandsbeskedet söks för är planenliga.

Anpassningskravet

Nämnden har i sitt beslut angett att bebyggelsen skymmer siktlinjen mot vattnet från disponentvillan och på så vis omöjliggör ett återställande av helhetsmiljön. De föreslagna åtgärderna förvanskar enligt nämnden viktiga kulturhistoriska och miljömässiga värden på platsen samt strider därmed mot det s.k. anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Enligt den bestämmelsen ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas samt ändringar och tillägg i bebyggelsen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL).

Som mark- och miljödomstolen anfört kan en i detaljplan medgiven byggrätt inte begränsas genom anpassningskravet. Skulle en kommun anse att en byggnation enligt byggrätten inte kan anpassas till omgivningen på ett godtagbart sätt, har kommunen möjlighet att inleda ett nytt planärende i enlighet med 9 kap. 28 § PBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 mars 2021 i mål nr P 9903-19).

Kommunen har det huvudsakliga ansvaret för och därmed ett stort inflytande över plan- och byggfrågor i den egna kommunen. En saklig och motiverad bedömning av kommunen i frågor som rör hur nya byggnader bör anpassas till landskapsbilden och platsens förutsättningar väger därmed tungt.

Mark- och miljööverdomstolen gör i likhet med mark- och miljödomstolen bedömningen att nämnden har anfört tillräckliga skäl för sitt ställningstagande att den föreslagna byggnationen inte uppfyller anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL samt att utredningen inte visar annat än att det är möjligt att bebygga marken på annat sätt som kan uppfylla anpassningskravet utan att byggrätten inskränks. Vid sådant förhållande har nämnden haft rätt att inte tillåta byggnationen med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL.

Övriga invändningar mot förhandsbeskedet

Som ytterligare skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked har nämnden hänvisat till att de avsedda placeringarnas kuperade topografi gör att det krävs relativt stora schakt- och fyllnadsarbeten för grundläggning av byggnader, anläggande av tillfartsväg samt för att skapa tomter som uppfyller kraven i 8 kap. 9 § första stycket 3 – 5 PBL. Enligt nämnden är inte ny bostadsbebyggelse på platsen lämplig med hänsyn till landskapsbilden eller förenlig med kravet att tomter ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt ska tas till vara (jfr 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att ett positivt förhandsbesked förutsätter att de grundläggande kraven i 8 kap. 9 § PBL, däribland möjligheten att ordna en lämpligt belägen utfart, åtminstone översiktligt blivit klarlagda. Vidare gäller som framgår ovan att ny bostadsbebyggelse inte generellt sett kan nekas på platsen med tanke på den i detaljplanen medgivna byggrätten. Domstolen bedömer att det, genom den situationsplan som bolaget gav in till nämnden och de uppgifter som bolaget senare lämnat, är översiktligt klarlagt att tillfartsfrågan kommer att kunna hanteras. Enligt domstolen har det inte heller i övrigt framkommit att åtgärderna strider mot kraven i 8 kap. 9 § PBL.

Mark- och miljööverdomstolen noterar vidare att nämnden till stöd för sitt beslut även har hänvisat till att åtgärderna inte är förenliga med riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. När, som i detta fall, det är fråga om byggnation inom detaljplanelagt område ska åtgärdernas förenlighet med den bestämmelsen dock inte prövas (se 9 kap. 30 § PBL, som inte hänvisar till 2 kap. 2 § PBL).

Slutligen konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att planerad byggnation i och för sig i någon mån kommer att påverka siktlinjerna från A F:s fastighet. Denna påverkan når dock inte upp till betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammanfattning och avslutande bedömning

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att nämnden haft fog för sin bedömning att de föreslagna åtgärderna inte uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § PBL, men att det i övrigt inte funnits något hinder mot ansökan. Även med den utgångspunkten instämmer domstolen i underinstansernas bedömning att det allmänna intresset väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga marken i enlighet med ansökan. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Ewa Andrén Holst samt tf. hovrättsassessorn Emma Haals.

Föredraganden har varit Daniela Demirtas.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-03-08
meddelad i
Nacka

Mål nr P 9299-20

PARTER

Klagande

Koordinaten Mark AB
Skuggvägen 9 B
123 52 Farsta

Motpart

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun
149 81 Nynäshamn

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 18 mars 2019 i ärende
nr 40322-1216-2019, se bilaga 1

SAKEN

Negativt förhandsbesked avseende nybyggnad av två enbostadshus och garage
på fastigheten Nynäshamn X

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun (nämnden) beslutade att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och två komplementbyggnader på fastigheten X i Nynäshamns kommun. Beslutet överklagades av Koordinaten Mark AB till Länsstyrelsen i Stockholms län som avslog överklagandet. Koordinaten Mark AB överklagade därefter länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen bedömde (i mål nummer P 2636-19) att samtliga förutsättningar för att ge positivt förhandsbesked enligt ansökan var uppfyllda. Domstolen upphävde nämndens beslut och återförvisade målet till nämnden för fortsatt handläggning och meddelande av positivt förhandsbesked.

Nämnden överklagade beslutet till Mark- och miljööverdomstolen som fann att mark- och miljödomstolens prövning omfattat även andra bestämmelser i PBL än de som uttryckligen nämnts i domskälen, bl.a. i fråga om betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att det fanns anledning att anta att mark- och miljödomstolens underlåtenhet att kommunicera med sakägare hade inverkat på målets utgång. Mark- och miljödomstolens dom undanröjdes därför och målet återförvisades till domstolen i den del som avsåg det positiva förhandsbeskedet.

Mark- och miljödomstolen ska nu göra en ny prövning av målet.

YRKANDEN

Koordinaten Mark AB har yrkat att mark- och miljödomstolen ska meddela positivt förhandsbesked i enlighet med ansökan.

Nämnden har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN

Koordinaten Mark AB har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. De sökta åtgärderna är förenliga med detaljplanen. Som kommunen själv har beskrivit, har detaljplanen utformats med stort beaktande av kultur- och landskapsmässiga hänsyn. Planen tog alltså hänsyn till såväl landskapet som förutsättningarna för industriortens bebyggelse. Marken har vidare pekats ut som lämplig för bostäder.

Den planerade bebyggelsen ska placeras på mark som ligger ca fem meter lägre än disponentsvillan på fastigheten Y. Disponentsvillan saknar sjöutsikt på grund av ett skogsparti mellan villan och sjön. Vidare får siktlinjen från disponentsvillan enligt byggnadsplanen brytas eftersom planen medger att hus får byggas som är 7,2 meter höga. Det finns inte heller skäl att meddela negativt förhandsbesked på grund av att en fastighetsägare får begränsad havsutsikt när en byggrätt utnyttjas framför dennes fastighet eller på grund av påståenden om byggtekniska svårigheter. Det krävs därför en planändring för att byggrätten ska ändras. Disponentsvillan är även privatägd vilket innebär att intressekonflikten i huvudsak handlar om enskilda intressen som står mot varandra.

Nämnden har till stöd för bestridandet hänvisat till nämndens beslut i frågan och i huvudsak gjort följande förtydliganden. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Industrihistorien som finns på platsen, där disponentsvillan har en nyckelfunktion och är av mycket stor betydelse, tillhör alla och utgör därför inte på något sätt ett enskilt intresse. Inom planområdet finns ingen fastighetsplan som vägleder vid en eventuell fastighetsindelning. Den föreslagna fastighetsindelningen har prövats tidigare. Nämnden anförde då till Lantmäteriet att inte lämna medgivande till undantag från gällande byggnadsplan eftersom förslaget stred i allt för hög grad mot detaljplanen. Därefter reviderades förslaget och det finns idag en lagakraftvunnen fastighetsindelning.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har i mål nummer P 2636-19 hållit syn på platsen. Mark- och miljödomstolen anser att de fotografier som togs då och som finns bilagda till protokollet från synen utgör fullgott underlag för domstolens prövning i detta mål och har därför inte funnit skäl att hålla syn på nytt.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Domstolen delar länsstyrelsens bedömning, med de närmare skäl som länsstyrelsen har angett i sitt beslut samt gör följande tillägg.

Eftersom ansökningshandlingarna saknar uppgifter om utfart från de föreslagna tomtindelningarna fram till befintlig väg kan domstolen inte bedöma om tomterna kan ordnas med lämpligt belägen utfart (se 8 kap. 9 § första stycket 3 plan- och bygglagen [2010:900], PBL).

De föreslagna åtgärderna ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövärden. Disponentvillan och dess positionering vid vattnet, med både utsikt från fastigheten mot vattnet och inblick mot fastigheten från vattnet, är en viktig del av utformningen av industrisamhället. Det är således ett allmänt intresse att eventuell ny bebyggelse inte i för stor utsträckning påverkar rådande förhållanden på platsen. De sökta åtgärdernas placering på marken kan därför inte anses lämplig med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen eller intresset av en god helhetsverkan samt de kulturhistoriska värdena på platsen enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL.

En i detaljplan medgiven byggrätt kan inte begränsas genom anpassningskravet (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 19 mars 2018 i mål nr P 10184-17 med hänvisningar). Utredningen i målet visar dock inte att det inte skulle gå att anpassa bebyggelsen så att byggrätten ändå kan utnyttjas. Domstolen är emellertid begränsad av det överklagade beslutet och har därför inte möjlighet att pröva om en

alternativ utformning eller placering av byggnaderna är förenlig med landskapsbilden och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Sammanfattningsvis delar domstolen underinstansernas bedömning av att det allmänna intresset i detta fall väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga marken i enlighet med ansökningshandlingarna. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 29 mars 2021. Prövningstillstånd krävs.

Anna Wollmer

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Anna Wollmer, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit tingsnotarien Sarah Hansén.