



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060202

**DOM**  
2022-09-29  
Stockholm

Mål nr  
P 15182-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-11-30 i mål nr P 3353-21,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A.B.

2. J.P.

### Motparter

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

2. L.A.

3. G.K.

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av ett fritidshus m.m. på fastigheten X i Norrtälje kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens i Norrtälje kommun beslut den 20 oktober 2020, dnr BoM 2020-002337, att ge bygglov för nybyggnad av ett fritidshus m.m. på fastigheten X.

---

Dok.Id 1851971

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A.B.** och **J.P.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Bygg- och miljönämndens i Norrtälje kommun beslut om bygglov.

**L.A.** och **G.K.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun** har förelagts att yttra sig men har inte hörts av.

## UTVECKLING AV TALAN OCH UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖ- ÖVERDOMSTOLEN

**A.B.** och **J.P.** har anfört i huvudsak följande.

Vad som framgår av bygglovsbeslutet är tillräckligt för att säkerställa att fastigheten inte bebyggs utan att kraven i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, avseende lokalisering och lämplighet uppfylls. Innan startbesked ges ska byggnadsnämnden avgöra om åtgärderna uppfyller kraven i PBL samt, om startbesked meddelas, i det skriftliga startbeskedet ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs. Bygg- och miljönämnden beslutade den 8 november 2019, med stöd av miljöbalkens bestämmelser, ett föreläggande om försiktighetsmått vid markarbeten på fastigheten X. Enligt föreläggandet ska de skriftligen underrätta nämnden i god tid innan grävning, schaktning, utfyllnad, ledningsdragning, anläggnings- och rivningsarbeten eller andra markarbeten ska utföras inom fastigheten. Till föreläggandet bifogades Swecos rapport den 24 november 2010 Översiktlig markmiljöprovtagning av 4 blivande fastigheter i Herräng. Under rubriken Upplysningar i bygglovsbeslutet hänvisas det till provtagningen och miljöbalksföreläggandet samt anges att en anmälan om efterbehandling av förorenad mark ska göras till bygg- och miljökontoret senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas. Även detta bidrar till att säkerställa att kraven i PBL uppfylls innan byggstart.

Ett upphävande av bygglovsbeslutet skulle medföra orimliga konsekvenser för dem som markägare och byggherrar. Bygglovskontoret förefaller tolka mark- och miljödomstolens dom som att bygglov inte kan ges förrän sanering av fastigheten är genomförd. Det innebär i så fall att de måste ta en potentiellt stor ekonomisk risk utan att vara säkra på att kunna få bygga något hus och de riskerar dessutom ytterligare en domstolsprocess. Risken är också att husleverantören inte kan leverera den husmodell som bygglovet avser.

**A.B.** och **J.P.** har i Mark- och miljööverdomstolen givit in relevanta delar av miljöbalksföreläggandet 2019, Swecos rapport 2010 och en tjänsteskrivelse den 28 januari 2011 över Swecos rapport. Mark- och miljööverdomstolen har från nämnden inhämtat handlingarna i sin helhet.

**L.A.** och **G.K.** har anfört i huvudsak följande. Swecos provtagningar är nu mer än 11 år gamla. Omständigheterna runt provtagningen var inte optimala och provtagningarna var enligt protokollet endast översiktliga. Sweco föreslog uppföljning av kemisk analys. Mot bakgrund av vad som är känt om fastigheten måste det klarläggas att marken i befintligt skick är lämplig för bostadsbebyggande innan bygglov beviljas. På den närliggande fastigheten Y finns ett krav på sanering innan bygglov kan ges. Ytterligare förorenade tomter finns i området. Dessa har inte kommunen sålt av hänsyn till miljö och hälsa.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Rättsliga förutsättningar*

Av 9 kap. 31 § PBL framgår vad som ska beaktas när en ansökan om bygglov utanför planlagt område ska prövas. I denna bestämmelse finns en hänvisning till 2 kap. PBL, där det anges att marken ska vara lämplig för den sökta åtgärden och att hänsyn ska tas till människors hälsa och säkerhet samt jord-, berg- och vattenförhållandena (2 kap. 4 § och 5 § första stycket 1 och 2 PBL). I 9 kap. 40 § första stycket PBL anges närmare vad ett beslut om bygglov ska innehålla. Av bestämmelsens andra stycke framgår att ett beslut om bygglov även ska innehålla de villkor och upplysningar som följer av

vissa angivna lagrum eller som behövs i övrigt. Det är dock inte möjligt att villkora grundläggande förutsättningar enligt PBL utan dessa måste vara uppfyllda redan vid den tidpunkt då lov meddelas.

*Omständigheterna i detta fall*

Nämnden har beviljat bygglov för nybyggnation av ett fritidshus på fastigheten X. I bygglovsbeslutet har nämnden, med hänvisning till miljöbalksföreläggandet den 8 november 2019, angett att fastigheten konstaterades förorenad efter provtagningar 2010 och att en anmälan om efterbehandling ska göras till miljö- och byggkontoret senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas.

Av Swecos utredning, som bifogats miljöbalksföreläggandet, framgår att en översiktlig markmiljöprovtagning genomfördes 2010 och att det då uppmättes för höga halter av vissa metaller bland annat på fastigheten X. Sweco har vidare bedömt att någon form av uppföljning av dessa mätvärden behöver ske i samråd med kommunen samt anført följande: *Förslag på åtgärder kan vara vidare provtagning för att försöka avgöra utsträckningen av föroreningen, en riskbedömning för att bättre kunna avgöra om dessa halter kräver åtgärder, eller förslag på saneringsåtgärder, tex påförande eller utbytande av jordmassor som är den enklaste eftersom jordlagren på fastighet X och Y är tunna.*

I tjänsteskrivelsen den 28 januari 2011, med anledning av Swecos rapport, uttalade Miljö- och hälsoskyddsenheten i Norrtälje kommun att övertäckning inte är en godtagbar lösning med anledning av att det på en villatomt ofta odlas frukt och grönsaker.

Genom miljöbalksföreläggandet 2019, åläggs fastighetsägaren att skriftligen i god tid underrätta bygg- och miljönämnden om markarbeten ska utföras på fastigheten. Som motivering anges att fastigheten konstaterades förorenad efter provtagning 2010 då metallerna kadmium, koppar, bly och zink uppmättes i halter över känslig markanvändning. Då ingen saneringsanmälan hade kommit in till bygg- och miljönämnden,

måste det därför antas att fastigheten är fortsatt förorenad. I föreläggandet framgår vidare under rubriken Övrigt att en anmälan om efterbehandling av förorenad mark ska göras till bygg- och miljökontoret senast sex veckor innan arbetena påbörjas.

*Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

Den provtagning som utfördes 2010 ger stöd för att fastigheten X har markföroreningar som är högre än rekommenderade gränsvärden för känslig markanvändning. Utredningen utvisar samtidigt att det finns åtgärder för att hantera föroreningarna så att marken blir lämplig att använda för det avsedda ändamålet. Givet utredningen och miljöbalksföreläggandet anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte föreligger hinder mot att bevilja bygglov. Domstolen har därefter att ta ställning till om bygglovsbeslutet borde ha förenats med ett formellt villkor att marken saneras innan byggnation påbörjas.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening framgår det tydligt att nämnden har beaktat miljöbalksföreläggandet vid sitt bygglovsbeslut. Annat har inte framkommit än att såväl föreläggandet som beslutet om bygglov är del av en samordnad process vid nämnden och att de åtgärder som kan behöva vidtas med anledning av markens beskaffenhet inte är mer komplicerade än att de kan hanteras inom ramen för det tekniska samrådet. Ett utbyte av jordmassorna torde, utifrån vad som anges i Swecos rapport, vara en relativt enkel åtgärd mot bakgrund av det tunna jordlagret. Därtill kommer att fastighetsägaren också har möjlighet att vidta ytterligare utredningsåtgärder för att bättre kunna avgöra om de förhöjda metallhalterna alls kräver några åtgärder. Mot den bakgrunden framstår ett formellt villkor om marksanering inte som nödvändigt för att säkerställa markens lämplighet inför byggnation. Det ska även framhållas att det beviljade bygglovet inte påverkar fastighetsägarens skyldigheter enligt miljöbalksföreläggandet.

Sammanfattningsvis anser således Mark- och miljööverdomstolen att det inte funnits skäl att upphäva bygglovsbeslutet. Med bifall till överklagandet ska därför mark- och miljödomstolens dom ändras och nämndens beslut att bevilja bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Petra Bergman, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Henriette Fornas Minerskjöld, referent.

Föredragande har varit Richard Bexelius.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-11-30  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 3353-21

## PARTER

### Klagande

1.L.A

2.G.K.

### Motparter

1. A.B.

2. J.P.

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

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 26 mars 2021 i ärende nr 403-72072-2020, se bilaga 1

## SAKEN

Bygglov för ett fritidshus på fastigheten X i Norrtälje kommun

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om att inhämta ett yttrande från Riksantikvarieämbetet.
  3. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Bygg- och miljönämndens i Norrtälje kommun beslut om bygglov den 20 oktober 2020 med diarienummer BoM 2020-002337 och återförvisar målet till nämnden för fortsatt handläggning.
-

### YRKANDEN M.M.

L.A. och G.K. har yrkat att beslutet om bygglov ska upphävas. De har även yrkat att domstolen ska hålla syn på platsen och att domstolen ska inhämta yttrande från Riksantikvarieämbetet.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande. Situationen i Eknäsvägens enklav är oförändrad. Situationen i Eknäsvägens omedelbara närhet har genomgått en kraftig förändring genom ett ökat antal s.k. kompletteringar. Av de åtta kompletteringar som tillkommer har sju ingen eller mycket liten anpassning till befintlig bebyggelse och är i flera fall helt dominerande på grund av storlek och uttryck m.m.

Det som Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) benämner "gruvarbetarbostadshus" var byggda som enfamiljsbostäder för ingenjörer, kassörer/bokhållare och alltså inte jämförbara med de flerfamiljsbostäder för gruvarbetare som finns på andra håll i Herräng (i den mån de inte är rivna). Detta speglar den tidens klassamhälle och ska vara avläsbart enligt riksintresset.

Husen på Eknäsvägen är inte byggda i en våning utan snarare 1,5-plans hus med bostadsrum i båda planen, vilket är vanligt på landsbygden. Befintliga hus har faluröd träpanel med vita knutar, spröjsade kvadratiska fönster, tegeltak och husen är placerade på tomten med en gavel helt nära vägen. Det planerade fritidshuset knyter inte an till denna byggnadstradition.

Det har inte heller utförts någon sanering av den aktuella marken. Även övriga villkor som fanns i förhandsbeskedet daterat den 25 februari 2011 har relevans även idag.

L.A. och G.K. har även åberopat en lista över ursprungsbebyggelsen i området, utdrag från riksintresset Herräng, kartor, fotografier och ett citat av B.M.



**A.B. och J.P.**, som bestrider att beslutet ska upphävas, har anfört i huvudsak följande.

Mark och miljööverdomstolens dom i mål P 223-14 avseende förhandsbesked för bygglov av ett bostadshus på den aktuella fastigheten ska beaktas. Riksantikvarieämbetet har i sitt yttrande som redovisas i nämnd dom fastställt att uppförandet av ett bostadshus på fastigheten inte påtagligt skadar riksintresset. Norrtälje kommun har vidare tagit fram en kulturmiljöutredning avseende riksintresset Herräng som stödjer att bygglov kan meddelas.

Den sökta byggnaden följer de generella riktlinjerna för ny bebyggelse i Norrtälje kommuns Kulturmiljöutredning nr 21 – Ett riksintresse för kulturmiljövården (2016). De har valt ett litet modernt hus med rustika materialval och klassiska färger för att byggnaden ska urskilja sig från men också samspela med och underordna sig de befintliga tjänstemannabostäderna. De har därmed följt modern kulturmiljövårdspraxis där en grundregel är att undvika pastischer som kan förleda betraktaren.

Terrassen med stora glaspartier är vänd mot sjön och de nyare husen på Frödingsvägen och kommer knappt att synas från Frödingsvägen då huset ligger bakom ett backkrön. Glaspartierna har riklig spröjs för att öka synligheten för fåglar och annat vilt och förebygga skador. Fasaden mot Eknäsvägen är lågmäld. Den indragna placeringen accentuerar den öppna ytan mellan tjänstemannabostäderna och understryker att byggnaden hör till en nyare årsring i Herrängs historia. Takpappen bidrar till intrycket av ett hus som underordnar sig övrig bebyggelse samt att blänk och reflexer från plåt undviks. Takpapp ger huset dessutom ett nättare och vänligare intryck än moderna takpannor.

De aktuella tjänstemannabostäderna på Eknäsvägen har ändrats kraftigt det senaste halvseklet. Idag är bostäderna omgivna av höga syrenhäckar och plank med tillskott av carports och andra byggnader. Vindskupor och farstukvistar är i vissa fall ombyggda och ett hus är gulmålat. Tak har lagts om och ett hus har svart tak. Den uniforma bruksbebyggelsen på öppen mark är redan svår att avläsa.

**Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun** har vidhållit sin tidigare bedömning.

## **DOMSKÄL**

### **Syn**

L.A. och G.K. har yrkat att domstolen ska hålla syn på stället.

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället om det behövs. Av förarbetena framgår att bedömningen av om syn behöver hållas får utgå från målets beskaffenhet och de utredningsåtgärder som vidtagits i målet i övrigt (se prop. 2009/10:215 s. 204).

Mark- och miljödomstolen anser att den befintliga utredningen i målet är tillräcklig för att bedöma de aktuella frågorna. Med hänsyn till målets beskaffenhet och det material som finns tillgängligt i målet anser mark- och miljödomstolen därför att syn på platsen inte behövs. L.A:s och G.K:s yrkande om syn ska därför avslås.

### **Inhämtande av yttrande**

L.A. och G.K. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska inhämta ett remissyttrande från Riksantikvarieämbetet. Domstolen bedömer att det inte finns skäl att inhämta något sådant yttrande. Yrkandet därom ska därför avslås.

### **Prövning i sak**

#### *Tillämpliga bestämmelser*

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

#### *Anpassningskravet*

Frågan om det utifrån områdets kulturvärden finns förutsättningar att tillåta uppförande av ett enbostadshus på fastigheten X i Norrtälje kommun har tidigare varit uppe för prövning.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande som gällde förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten bedömt att åtgärdens inverkan inte kan sägas vara av sådan art att den kommer att påtagligt skada bevarandevärdena. Detta mot bakgrund av områdets blandade karaktär och relativt stora omfattning. Med hänsyn till att ett enbostadshus på den aktuella fastigheten enligt domstolen inte påtagligt skadar riksintresset, och inte heller innebär en olämplig markanvändning, bedömdes översiktsplanen inte utgöra något hinder mot att fastigheten bebyggs (Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 maj 2014 i mål nr P 223-14).

Mark- och miljööverdomstolen har således prövat om fastigheten kan bebyggs med ett enbostadshus och bedömt att områdets kulturmiljövärden inte utgör ett hinder mot en sådan åtgärd.

Vad gäller nu aktuell ansökan finner mark- och miljödomstolen, i likhet med underinstanserna, att gestaltningen av byggnaden och dess placering inte påverkar bebyggelsens kulturhistoriska värden på så sätt att finns grund upphäva beslutet om bygglov på den grunden.

#### *Markföroreningarna på platsen*

Mark- och miljödomstolen har därefter att ta ställning till om de kända markföroreningarna på platsen utgör hinder mot att bevilja bygglov.

Bygglov ska enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och vissa bestämmelser i 8 kap. PBL.

Markens lämplighet för ändamålet ska prövas utifrån de allmänna intressena i 2 kap. PBL. Syftet med en lokaliseringsprövning är att avgöra om marken är lämplig för avsett ändamål utifrån beskaffenhet, läge och behov, se 2 kap. 2 § PBL. Frågor om hälsa, säkerhet och risker är centrala vid en lämplighetsprövning och

prövningen bör därför beakta aspekter så som bl.a. jord-, berg- och vattenförhållanden, möjligheterna att förebygga föroreningar, störningar och risker för olyckor (se 2 kap. 5 § PBL).

Av nämndens beslut framgår att det pågår ett tillsynsärende om markföroreningar på platsen. Mark- och miljödomstolen noterar också att det tidigare beslutet om positivt förhandsbesked på fastigheten, som varit uppe för prövning enligt ovan, var villkorat med att sanering av marken ska utföras innan byggnation får ske på platsen.

Enligt mark- och miljödomstolen är det med hänsyn till dessa omständigheter inte tillräckligt klarlagt att marken i befintligt skick är lämplig för bostadsbyggande. Domstolen gör därmed bedömningen att kraven i 9 kap. 31 § och 2 kap. PBL avseende lokalisering och lämplighet inte är uppfyllda. Denna brist skulle möjligen kunna avhjälpas genom att bygglovets förenas med lämpliga villkor. Utformningen av sådana villkor bör dock i första hand prövas av nämnden.

Av dessa skäl ska det överklagade bygglovets upphävas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning. Innan nytt bygglov kan beviljas måste nämnden förvissa sig om att marken inte är olämplig på grund av föroreningar, alternativt förskriva lämpliga villkor för bygglovets.

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

Överklagande senast den 21 december 2021.

Björn Räftegård

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Agnes Johansson.



Enheten för överklaganden

NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 3INKOM: 2021-05-06  
MÅLNR: P 3353-21  
AKTBIL: 3*Klagande*  
L.A. och G.K.*Motpart*  
A.B. och J.P.

## Överklagande av beslut om bygglov för ett fritidshus på fastigheten X i Norrtälje kommun

### Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

### Beskrivning av ärendet

**Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun (nämnden)** beslutade den 20 oktober 2020, dnr BoM 2020-002337, att, med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för ett fritidshus på fastigheten X. Beslutet har förenats med villkor om att fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Beslutet har motiverats enligt följande.

Bygglovets överensstämmer med översiktsplanen och går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt tillämpliga bestämmelser i miljöbalken. Åtgärden är inte att betrakta som en ny sammanhållen bebyggelse utan som en mindre komplettering, vilken inte kräver planläggning. Behov av att anlägga nya vägar och gemensamt avlopp saknas. Sökt lokalisering bedöms inte heller försvåra en ev. framtida planläggning. Åtgärden anses förenlig med kraven i 2 och 8 kap. PBL och bedöms inte skada riksintresset för kulturmiljövården.

**L.A. och G.K.** (ägare till grannfastigheten Y) har överklagat beslutet. De yrkar att beslutet upphävs och de har i huvudsak anfört följande.

De vidhåller vad de angett i sitt grannyttrande. De vill även påstå att nämndens motivering är bristfällig och till viss del felaktig. Bygglovets överensstämmer inte med översiktsplanen. Av översiktsplanen framgår att åtgärder i eller utanför riksintresset för kulturmiljövård som kan riskera att medföra negativa konsekvenser för riksintressets värden eller karaktär inte ska tillåtas. Ett bygglovsbeslut avseende den aktuella fastigheten bör lämpligen förenas med

Datum  
2021-03-26

Beteckning  
403-72072-2020

sådana villkor beträffande en byggnads volym, placering och utseende så att det inte sker en negativ inverkan på de kulturhistoriska värdena. De anser att byggnaden inte ansluter till byggnadstraditionen i den skyddsvärda enklaven på Eknäsvägen. På Frödings Väg och Blåkaresväg är det nu en brokig blandning av byggstilar insprängda mellan de gamla kulturhusen. Ett resultat av den befarade kumulativa effekten av de bygglovsansökningar som då beviljades. Det är nu endast Eknäsvägen som är intakt och därmed än mer skyddsvärd än förut. Tre tomter, varav två på Eknäsvägen, är för närvarande obebyggda och bör så förbli.

Förtätningen av byggnationer som ägt rum har gjort avtryck i faunan. Upphävandet av strandskyddet har gjort att badbryggor byggts i sjön Blåkaren och störningar i sjöfåglarnas häckningsperiod har inte varit positivt för artbeståndet. De ökade ljusföreningarna (lyktstolpar på tomter) är en katastrof för nattjagande arter så som ugglor och fladdermöss m.fl. Dessa har minskat i antal markant på senare år. De få rödlistade fåglar som ännu finns kvar så som kråka och spillkråka önskar de behålla.

#### *Tidigare relevanta beslut*

**Nämnden** beslutade den 25 februari 2011, dnr LOV 2010-001699, att bevilja förhandsbesked för uppförande av ett bostadshus inom fastigheten X. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde beslutet den 18 december 2012 i ärendena 4032-8890-2011 och 4032-8892-2011. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen, som den 19 december 2013 i mål nr P 387-13 ändrade länsstyrelsens beslut på så sätt att nämndens beslut fastställdes. Domen överklagades sedermera till Mark- och miljööverdomstolen som genom dom den 13 maj 2014 i mål nr P 223-14 fastställde Mark- och miljödomstolens dom.

### **Motivering till beslutet**

Bygglov ska enligt 9 kap. 31 § PBL meddelas för en åtgärd utanför detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ PBL och uppfyller de krav som följer av relevanta bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Utgångspunkten är alltså att detaljplaneläggning krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om bygglov.

Länsstyrelsen finner, i likhet med nämnden, att ansökan kan prövas utan föregående planläggning.

Länsstyrelsen finner vidare att den sökta åtgärden får anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse, vilket innebär att åtgärden är förenlig med riksintresset för skyddande av kustområden enligt 4 kap. 4 miljöbalken (1998:808), MB. Länsstyrelsen finner därtill att den sökta åtgärden varken skadar områdets natur- eller kulturvärden på något påtagligt sätt eller får en sådan negativ

Datum  
2021-03-26

Beteckning  
403-72072-2020

inverkan på turismens, friluftslivets och kulturmiljövårdens intressen att det hindrar att den sökta åtgärden tillåts (se 4 kap. 1-2 §§ och 3 kap. 6 § MB samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 maj 2014 i mål nr P 223-14). Länsstyrelsen kan vidare konstatera att det inte finns några noterade fynd av ugglor eller fladdermöss på platsen eller i närområdet.

Ny bebyggelse ska enligt 2 kap. 6 § PBL utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Ny bebyggelse prövas främst ur två aspekter. Den ena avser byggnadens anpassning till förutsättningarna på platsen, dvs. anpassningen till den befintliga miljön, och den andra avser byggnadens egenvärde.

Den hänsyn som ska tas till den befintliga bebyggelsemiljön vid utformning av en ny byggnad kan gälla bl.a. byggnadens form, materialval och färgsättning m.m. Högre krav på anpassning kan ställas på bebyggelse som uppförs i närheten av bebyggelse samt områden som är särskilt värdefulla och om den omgivande bebyggelsen ger ett enhetligt uttryck. Kraven på anpassning får däremot inte medföra att den enskilda byggnaden kommer att sakna ett eget värde. Byggnader avspeglar ofta de tekniska förutsättningar som finns för byggandet vid den tidpunkt då de uppförs. De avspeglar också ofta olika tiders moderiktningar ifråga om exempelvis materialval och fönstersättning. Byggnadens yttre blir därmed en avvägning mellan bl.a. anpassning, tekniska förutsättningar och estetiska moderiktningar samt byggherrens och arkitektens vilja att ge byggnaden en egen form. (Se prop. 1985/86:1 s. 480 f.).

Det aktuella området är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. I fastighetens omedelbara närhet finns fyra gruvarbetarbostadshus från 1891. Arbetarbostäderna har placerats parvis och symmetriskt utmed vägen som leder till Eknäsgruvan. Arbetarbostäderna på platsen är tillkomna i ett sammanhang och bildar en homogen miljö, där bostadshusen har samma volym, skala, material och liknande byggnadsdetaljer. Huvudbyggnaderna har en nästintill kvadratisk form och är byggda i en våning med inredd vind under ett brant sadeltak belagt med tegel. Fasaderna är symmetriskt uppbyggda, där farstukvist, takkupa och murad skorsten har placerats i mitten och även fönstersättningen är symmetrisk. Fasaderna har faluröd träpanel med vita dekorativt utformade fönsterfoder, knutar och vindskivor.

Det föreslagna fritidshuset är ett falurött timmerhus i en våning med sadeltak. Fritidshuset har utstickande knutar, en loggia och spröjsade fönster. Länsstyrelsen anser att det föreslagna fritidshuset ansluter till den omgivande bebyggelsen i fråga gällande höjd, volym, färgsättning och dess utformning med sadeltak. Länsstyrelsen beaktar även att fritidshuset har en indragen placering på tomten. Med hänvisning till att fritidshuset utgör en mindre byggnad som på flera sätt anknyter till den befintliga bebyggelsen så anser länsstyrelsen att den får anses

**Datum**  
2021-03-26**Beteckning**  
403-72072-2020

vara tillräckligt väl anpassad och att det därmed saknas skäl att på denna grund upphäva bygglovet.

Länsstyrelsen anser vidare att åtgärden inte utgör någon sådan betydande olägenhet, som avses i 2 kap. 9 § PBL, att lovet av det skälet ska upphävas. Vad klagandena har anfört och vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen annan bedömning. Nämnden har därför haft fog för sitt beslut. Överklagandet ska därmed avslås.

---

---





A.B.

## Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad

### Fastighet

X

### Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att

1. bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad inom fastigheten X,
  2. tekniskt samråd krävs,
  3. en kontrollansvarig krävs för sökt åtgärd,
  4. utstakning krävs för sökt åtgärd,
  5. färdigställandeskydd kan komma att behövas enligt lagen om färdigställandeskydd,
  6. fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet,
  7. ta ut en avgift på 11 112 kronor, enligt gällande taxa beslutad av Kommunfullmäktige.
- Avgiften tas ut även om beslutet överklagas. Faktura skickas i separat försändelse.

Beviljat bygglov omfattar inte tillstånd för vatten- och avloppsanläggning.

### Villkor

1. Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### Motivering

Bygglovet överensstämmer med Norrtälje kommuns översiktsplan.

Bygglovet går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelser i 1-4 kap miljöbalken.

Bygglovet för nybyggnad av ett fritidshus är inte att betrakta som ny sammanhållen bebyggelse utan en mindre komplettering, som inte behöver planläggas enligt 4 kap plan- och bygglagen. Behov att anlägga nya vägar och gemensamt avlopp saknas. Sökt lokalisering bedöms inte heller försvåra en eventuell framtida planläggning.



Nu sökt åtgärd anses förenligt med kraven på byggnader och byggnaders placering enligt 2 kap och 8 kap plan- och bygglagen samt med de allmänna intressen som ska beaktas vid lokaliseringen av bebyggelse.

Nu sökt bygglov för nybyggnad av fritidshus inom fastigheten X bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Sökt plats ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att sökt bygglov inte riskerar att skada riksintresset på platsen med Mark- och miljööverdomstolens beslut (MÖD P223-14).

### Lagrum

9 kap 31 § plan- och bygglagen.

### Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas innan Bygg- och miljönämnden har lämnat ett startbesked. Vid en eventuell överträdelse ska Bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Detta beslut upphör att gälla om beviljat bygglov inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Observera att som påbörjande av en åtgärd gäller att byggnadsarbetena måste vara påbörjade, såsom till exempel grundläggning med gjutning av en platta.

Beviljat bygglov omfattar inte anordnandet av vatten- och avloppsanläggning.

Det åligger den sökande att själv lämna in en anmälan om anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet till Norrtälje kommuns vatten- och avloppsavdelningen.

Samhällsbyggnadskontoret kommer inom kort att kalla dig och din kontrollansvarige till ett tekniskt samrådsmöte. Innan mötet ska du ha lämnat in ditt förslag till kontrollplan, som du med hjälp av din kontrollansvarige har tagit fram. Om projektet bedöms kunna uppfylla lagens krav får du efter det tekniska samrådet ett Startbesked.

Som kontrollansvarig för sökt åtgärd godtas byggherrens förslag: J.W.

Beställning av utstakning ska göras MINST 10 arbetsdagar före byggstart. Beställningen gör du enklast via vår e-tjänst på [norrtaelje.se/utstakning](http://norrtaelje.se/utstakning). Där finns även information om utstakning, lägeskontroll och avgiften för tjänsten. Har du frågor om utstakning och lägeskontroll eller vill beställa utstakningen på telefon, ringer du 0176-712 54.

De delar som omfattas av startbeskedet får inte tas i bruk innan Bygg- och miljönämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Ansökan om slutbesked görs enklast via Norrtälje kommuns E-tjänst på adressen: [www.norrtaelje.se/bygg](http://www.norrtaelje.se/bygg) Du kan även gå direkt till e-tjänsten via nedan länk:

[www.norrtaelje.se/e-tjanster/bygg-slutbesked](http://www.norrtaelje.se/e-tjanster/bygg-slutbesked)

Vid en eventuell överträdelse ska Bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.



Om ändringar ska göras från ett beviljat bygglov kräver dessa oftast att en ny bygglovsprövning görs. I dessa fall ska en ny ansökan lämnas in till Bygg- och miljönämnden.

Detta beslut kan komma att överklagas av berörda sakägare. Observera att beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter det att berörda grannar/sakägare fått del av beslutet och under förutsättning att ingen överklagar beslutet. Ni som sökande ansvarar själv för att kontrollera hos Bygg- och miljönämnden om beslutet har vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas i den del som kan beröra fornlämningen. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla omständigheten hos Länsstyrelsen.

Avgiften för lov i detta ärende skulle ha varit 22 860 kronor

Om handläggningstiden överstigit tio veckor i ett ärende om bygglov, ska följande delar av avgiften reduceras: beslut om lov, expediering och kungörelse, andra tids- och kostnadskrävande åtgärder.

Avgiften för detta är 10 478 kronor

Denna avgift reduceras med  $(5/5) = 10\,478$  kronor då handläggningstiden har tagit mer än 15 veckor i enlighet med 12 kap 8a § Plan- och bygglagen. Handläggningstiden har i aktuellt ärende räknats från det att ärendet inkom.

Avgift att betala för bygglov:  $22\,860 - 10\,478 - 1\,270$  (avgift för reduktion då ansökan skedde via e-tjänsten) = 11 112 kronor.

Fastigheten konstaterades förorenad efter provtagning 2010. Metallerna kadmium, koppar, bly och zink uppmättes i halter över KM (känslig markanvändning). Då ingen saneringsanmälan har inkommit till bygg- och miljönämnden, måste det därför antas att fastigheten är fortsatt förorenad. En anmälan om efterbehandling av förorenad mark ska göras till bygg- och miljökontoret senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas. Fastighetsägaren har fått föreläggande om detta, daterat 2019-11-08.

### **Du kan begära att beslutet överprövas**

Om ni anser att beslutet är fel kan ni överklaga det hos länsstyrelsen. Ni ställer skrivelsen till länsstyrelsen men skickar den till Bygg- och miljönämnden, adressen finns i sidfoten. I skrivelsen anger ni ärendets diarienummer, hur ni vill att beslutet ändras och varför, ert namn, fullständig adress och telefonnummer. Skrivelsen måste vara inlämnad till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag ni tagit del av beslutet. Om ni anlitar ombud ska en fullmakt i original skickas med.



Handläggare för ärendet har varit:  
Roger Brand.  
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Beslutsdelegat har varit:  
Johan Andersson  
Bygglovschef

### **Ärendet**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten X

### **Bakgrund**

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och utgör sammanhållen bebyggelse.

Fastighetens areal är 1036 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är avstyckad 2010-09-07 för bostadsändamål i enlighet med tidigare beviljat förhandsbesked (LOV2007-2292)

Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten omfattas inte av några begränsningar i översiktsplanen för Norrtälje kommun.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan ligger fastigheten X inom riksintresseområde för kulturmiljövård (se kapitel 12).

Fastigheten X ligger inom område där misstanke om markförorening föreligger enligt Länsstyrelsens MIFO-inventering (Metodik för Inventering av Förorenade Områden).

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan ligger fastigheten X inom område som omfattas av höga naturvärden (se kapitel 12).

Fastigheten X ligger inom vattenskyddsområde för den yttre zonen.

I likhet med Riksantikvarieämbetet finner Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden inte är oförenlig med motiven för riksintresset. Utredningen ger visserligen stöd för att åtgärden i viss mån kommer att ha negativ inverkan på kulturmiljön i området. Mot bakgrund av områdets blandade karaktär och relativt stor omfattning finner ändå Mark- och miljööverdomstolen att inverkan inte kan sägas vara av sådan art att åtgärden kommer att påtagligt skada bevarandevärdena.



Med hänsyn till att bostadshus på den aktuella fastigheten enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning inte påtagligt skadar intresset, eller innebär en olämplig markanvändning, konstaterar domstolen att inte heller översiktsplanen utgör något hinder mot att fastigheten bebyggs. (MÖD P223-14)

#### **Tillämplig lagstiftning**

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt [4 kap. 2](#) eller [3 §](#), och
3. uppfyller de krav som följer av [2 kap.](#) och [8 kap. 1 §](#), [2 § första stycket](#), [3](#), [6](#), [7](#), [9–11 §§](#), [12 § första stycket](#), [13](#), [17](#) och [18 §§](#) i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

#### **Samråds- och remissyttranden samt bemötanden**

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att fastigheterna 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7 är berörda och är hörda av sökt bygglov.

Ägare till fastigheten 1 har enligt yttranden inga erinringar mot sökt bygglov.

Ägare till fastigheten 2 har enligt yttrande erinringar mot sökt bygglov, och framför att fastigheten är, belägen inom område riksintresse kulturmiljövård och inom förorenat område.

Sökanden har givits möjlighet att yttra sig över inkomna erinringar och framför beslut från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD P223-14)

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att frågan om kulturmiljövård är utredd med Mark- och miljööverdomstolens beslut (MÖD P223-14). Frågan gällande förorenad mark, finns det krav på åtgärd innan byggnation. Den aktuella åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap plan- och bygglagen.

#### **Kopia:**

Med delgivning till ägare till fastigheterna 2