



## Enligt sändlista

# Överklagande av beslut om nekat förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Glömsta 1:171 i Huddinge kommun

## Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

## Beskrivning av ärendet

**Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun** (nämnden) beslutade den 11 september 2024, MBF 2024-002245, att ge negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Glömsta 1:171 i Huddinge kommun. Av nämndens beslut framgår bland annat följande.

Förvaltningen bedömer att åtgärden förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, då det rör sig om förändring av bebyggelse i ett område där det råder stor efterfrågan för bebyggande.

Fastigheterna i området har en enhetlig bebyggelsestruktur. Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden i sig inte ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen eller till områdets karaktär. Fastigheterna i området är bebyggda med max en huvudbyggnad. Förslaget presenterar ytterligare tillkommande huvudbyggnad på fastigheten.

Vidare kan konstateras att ett förhandsbesked för ansökt åtgärd kan få prejudicerande effekter, eftersom flera andra fastigheter i området har liknande arealmässiga förutsättningar, och det kan antas att andra fastighetsägare sannolikt önskar vidta liknande åtgärder. Det skulle vidare innebära att bebyggelsestrukturen väsentligen förändras samt att antalet fastigheter där avstyckningar, efter att bygglov getts för tillkommande småhus, skulle öka väsentligen. Om bebyggelsen utökas försvåras kommunens planering med planläggning av området.

**Luay Walid Kheder Katan** (klaganden), som äger den aktuella fastigheten, har överklagat nämndens beslut och anfört bland annat följande till stöd för sin talan.

Han menar att detaljplanekravet är oproportionerligt i förhållande till fastighetens enskilda intresse av att kunna utvecklas för bostadsändamål, särskilt då kommunen inte har visat att detaljplanearbete är planerat inom en överskådlig tid.

I detta fall har kommunen hänvisat till detaljplanekravet utan att ange några konkreta planer på när en planläggning kan komma att ske. Detta innebär att fastighetsägare riskerar att förhindras från att använda sin fastighet på ett ändamålsenligt sätt under en obestämd tid, vilket strider mot proportionalitetsprincipen.

Hans ansökan är en enskild åtgärd som inte innebär en omfattande förändring av områdets struktur. Den föreslagna byggnationen kommer att vara väl anpassad och proportionerlig till tomtstorleken, vilket minimerar påverkan på områdets övergripande karaktär. Liknande byggnationer har också tidigare godkänts i området utan att ha skapat prejudicerande effekt.

Enligt likabehandlingsprincipen inom PBL ska liknande ärenden behandlas konsekvent och rättvist. Grannen till deras fastighet har tidigare beviljats bygglov för ett tvåvåningshus på en större tomt. Han anser att hans förslag, som innebär en byggnad på en proportionerligt mindre tomt, bör behandlas på samma sätt.

Han förstår att kommunen har en långsiktig vision för området som innefattar framtida detaljplanering. Han är öppen för att samarbeta med kommunen för att säkerställa att byggnationen uppfyller både nuvarande och framtida krav på utformning och anpassning till området.

Den föreslagna byggnationen kommer att integreras väl i den framtida utvecklingen av området och kan fungera som ett exempel på hur mindre, väl anpassade enbostadshus kan bidra till områdets utveckling utan att påverka den övergripande planen negativt.

Sammantaget anser klaganden att hans ansökan uppfyller krav på anpassning till områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Detaljplanekravet är, i detta fall, enligt honom ett oproportionerligt hinder för fastighetens utveckling och hans ansökan bör beviljas i enlighet med rättspraxis och likabehandlingsprincipen.

## Motivering till beslutet

### Tidigare relevanta ärenden

Nämnden beslutade den 27 september 2022 att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Glömsta 1:171, bland annat med hänvisning till detaljplanekravet. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avslog överklagandet genom beslut den 21 november 2022, ärende nummer 403-55555-2022. Länsstyrelsen fann att det inte var orimligt att avvakta en detaljplanering för området innan en vidare bebyggelseutveckling kan ske, i enlighet med 4 kap. 2 § PBL. Det saknades därmed skäl för att pröva övriga förutsättningar för det ansökta bygglovets. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandet genom beslut den 20 mars 2023, mål nr P 8743-22 med hänvisning till de skäl som länsstyrelsen angett. Därefter överklagades domen till Mark- och miljööverdomstolen som beslutade att inte meddela prövningstillstånd, beslut den 2 augusti 2023, mål nr P 4079-23. Beslutet vann därmed laga kraft.

### Länsstyrelsens bedömning i aktuellt ärende

Länsstyrelsen noterar att nu aktuellt ärende, till skillnad från länsstyrelsens ovan redovisade ärende nr 403-55555-2022 som gällde ansökan om bygglov för enbostadshus, gäller ansökan om förhandsbesked för enbostadshus. Trots att ärendena skiljer sig något åt avseende åtgärd, är prövningen gällande detaljplanekravet snarlik. I det tidigare avgjorda ärendet har domen vunnit laga kraft. Trots att inga nya omständigheter har framkommit förutom att det har gått en viss tid (drygt ett år) sedan domen vunnit laga kraft, motiverar länsstyrelsen beslutet enligt nedan för att bemöta klagandens invändningar mot beslutet.

Fastigheten Glömsta 1:171 ligger i ett område som varken omfattas av detaljplan eller av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga mark.

Bygglov för åtgärder inom område som inte omfattas av detaljplan ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges om åtgärden inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL.

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL ge ett förhandsbesked i fråga om en sökt åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Det som ska prövas är närmast markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). I det sammanhanget ska prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om bland annat lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Vidare ska prövas om åtgärden uppfyller PBL:s krav i fråga om byggnaders utformning och placering med mera samt om åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning.

Av 4 kap. 2 § PBL följer bland annat att kommunen med en detaljplan ska pröva ett markområdes lämplighet för ett nytt byggnadsverk om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Trots detta krävs, enligt bestämmelsens andra stycke, ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I lagförarbetena anges större tätorters närområden, de s.k. randzonerna, som exempel på fall där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger, oavsett byggnadsföretagets omfattning (se a. prop. s. 555).

En kommun har, med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL, en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen. Praxis ger dock stöd för att en kommuns möjlighet att avslå en ansökan om förhandsbesked enbart med hänvisning till detaljplanekravet är begränsad i tid, med hänsyn till proportionalitetsprincipen. Av rättsfallet NJA 2016 s. 868 framgår att bedömningen av om ett avslag på en ansökan om förhandsbesked strider mot proportionalitetsprincipen ska göras med utgångspunkt från förhållandena vid tiden då prövningen görs och att antalet år som gått sedan kommunen först gjorde gällande detaljplanekravet är en omständighet som är relevant vid den bedömningen. Kommunen hade hänvisat till detaljplanekravet under en tid om cirka tio år. Högsta domstolen ansåg inte att förhållandena var sådana att avslaget stred mot proportionalitetsprincipen. I rättsfallet RÅ 2010 ref. 90 blev utgången den motsatta. Fallet gällde ett förhandsbesked för ett enbostadshus och kommunen hade hävdade att området måste detaljplanläggas sedan 1960-talet. Förhållandena var sådana att det ansågs strida mot kravet på proportionalitet. (Se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 5 februari 2015 i mål nr P 4327-14.)

Med beaktande av vad som framkommer i Huddinge kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, och fastighetens placering i vad som benämns som regional stadskärna bedömer länsstyrelsen att det råder stor efterfrågan på området för bebyggelse. Detta utgör en grund för att planlägga området innan förhandsbesked kan ges. Utgångspunkten är därför att krav på detaljplan gäller enligt 4 kap 2 § första stycket PBL. Kravet på detaljplan gäller inte om det rör sig om en så kallad lucktomt. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, som är belägen mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se exempelvis Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 februari 2013, mål nr P 8650-12). Länsstyrelsen bedömer, i likhet med det tidigare ärendet, att fastigheten inte kan anses utgöra en lucktomt och att den aktuella åtgärden inte kan ses som en sådan tillåten komplettering som kan prövas genom förhandsbesked.

Klaganden har, bland annat, framhållit att bebyggelse har medgivits på andra tomter i närområdet och anför att beslutet strider mot likabehandlingsprincipen. Länsstyrelsen instämmer i att det är angeläget att tolkningen och tillämpningen av bestämmelser i PBL sker på ett sätt som är konsekvent och som skapar förutsägbarhet för den enskilde, men finner samtidigt att en prövning av en ansökan om förhandsbesked eller bygglov alltid måste göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Eftersom förutsättningarna för byggnation sällan är rakt av jämförbara i olika ärenden - och därtill kan förändras över tid - är kommunen inte bunden av utgången i tidigare ärenden om bygglov eller förhandsbesked för liknande byggåtgärder på andra fastigheter.

Länsstyrelsen har gått igenom utredningen i ärendet och övervägt vad klaganden har anført. Länsstyrelsen finner inte skäl att göra någon annan bedömning av ärendet än den som nämnden har gjort. Inte heller vid den intresseavvägning som ska göras enligt 2 kap 1 § PBL.

Länsstyrelsen bedömer därför att nämnden har haft fog för att ge negativt förhandsbesked för åtgärden. Beslutet strider varken mot proportionalitetsprincipen eller likabehandlingsprincipen. Vad klaganden har anført föranleder ingen annan bedömning. Med anledning av att det finns förutsättningar att avslå ansökan med hänvisning till detaljplanekravet saknas det skäl för att pröva övriga förutsättningar för det ansökta förhandsbeskedet. Överklagandet ska därför avslås.

## Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

## Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Nadja Häggblén.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

## Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

## Sändlista

Klagande:

Luay Walid Kheder Katan, luay@pharmmatch.se

Kopia till

Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun,  
bygglov@huddinge.se

## Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

### Så här överklagar ni beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; [stockholm@lansstyrelsen.se](mailto:stockholm@lansstyrelsen.se), eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

### Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Vid förenklad delgivning anses ni ha tagit del av beslutet två veckor efter att Länsstyrelsen skickade beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

### Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer ert överklagande bifogar ni kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

### Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

### Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, [stockholm@lansstyrelsen.se](mailto:stockholm@lansstyrelsen.se), eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 50305-2024.