

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Alingsås kommun

Skickas endast per e-post: bygglov@alingsas.se och patrik.martensson@alingsas.se

Göteborg den 8 mars 2024

YTTRANDE I ÄRENDE DNR LOV 2023-000493

Angående ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av bostadshus

Som ombud för Maryds Höjd AB ("**Bolaget**") får vi yttra oss över Samhällsbyggnadsförvaltningen i Alingsås kommuns ("**Förvaltningen**") bedömning i rubricerat ärende, daterad den 2 februari 2024, enligt följande.

1 INSTÄLLNING OCH YRKANDE

- (1) Bolaget delar inte Förvaltningens bedömning att positivt förhandsbesked inte kan lämnas för nybyggnad av enbostadshus på Maryd 2:23 ("**Fastigheten**").
- (2) Marken är lämplig att bebygga enligt 2 kap. 2 § Plan- och bygglagen ("**PBL**"). Förutsättningar i övrigt föreligger för att meddela förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL. Positivt förhandsbesked ska därmed lämnas.
- (3) Bolaget yrkar att Bygg- och miljönämnden i Alingsås kommun vid sitt sammanträde den 23 april 2024 ska fatta beslut om positivt förhandsbesked i enlighet med Bolagets ansökan.

2 OMSTÄNDIGHETER

2.1 Bakgrund

- (4) Bolaget har sedan våren 2020 försökt få ett positivt förhandsbesked för nybyggnation av bostadshus på Fastigheten, se ärende med DNR LOV 2020-000264. Efter ett flertal förelägganden om kompletteringar (avseende situationsplan och ytterligare uppgifter om bostadsbyggnaden) begärde Förvaltningen att ansökan skulle kompletteras med ett

tillstånd för enskilt vatten och avlopp samt remitterade även ärendet i det avseendet till Bygg- och Miljönämnden för yttrande.

- (5) I anledning av detta ansökte Bolaget i juli 2020 till Bygg- och Miljönämnden om tillstånd för att inrätta enskild avloppsanordning på Fastigheten. Handläggningen av tillståndet för avloppsanordningen drog emellertid ut på tiden och initialt godtogs inte utformningen avloppsanordningen av Bygg- och Miljönämnden, vilket meddelades i ett delegationsbeslut.
- (6) Bolaget samrådde då med bland annat konsulter och handläggaren på Bygg- och Miljönämnden och gav in en ändrad ansökan om inrättande av enskild avloppsanordning på Fastigheten under hösten 2021. Eftersom handläggningen i tillståndsärendet blev långdragen hann dock Bolaget inte komplettera det pågående ärendet om förhandsbesked i tid, utan Förvaltningen beslutade att avvisa ansökan om förhandsbesked i ärende med DNR 2020-000264 i juli 2021.
- (7) Först den 24 mars 2023 erhöll Bolaget tillstånd för inrättande av enskild avloppsanordning på del av Fastigheten i enlighet med den reviderade ansökan som getts in, **Bilaga 1**. Efter erhållet tillstånd ansökte Bolaget, under sommaren 2023, på nytt om förhandsbesked i nu aktuellt ärende med DNR LOV 2023-000493, i tron om att förutsättningarna för detta då var för handen.
- (8) Handläggningen av det nya ärendet blev dock ytterligare en utdragen process. Den 6 oktober 2023 meddelade Förvaltningen att ärendet hade gått ut på sakägarutskick till berörda grannar. Men i början av november 2023 underrättade Förvaltningen om att beslut fattats om förlängd handläggningstid. Den förlängda handläggningstiden berodde på att Förvaltningen då, alltså när fråga om förhandsbesked på Fastigheten varit för beredning hos Förvaltningen i sammanlagt över ett och ett halvt år, ansåg att behov fanns för att vidare utreda mark- och grundvattenförutsättningarna på den aktuella platsen. Förvaltningen hänvisade till information i Bygg- och Miljönämndens delegationsbeslut från juli 2020 och till en tidigare ansökan om förhandsbesked från 2006.
- (9) Förvaltningen har nu kommunicerat sin bedömning att positivt förhandsbesked inte kan lämnas för den sökta åtgärden på Fastigheten.

2.2 Närmare om förvaltningens bedömning

- (10) Skälen för Förvaltningens bedömning att positivt förhandsbesked inte kan lämnas är i korthet följande. Marken är sank och det kommer krävas betydande åtgärder för att anlägga en användbar tomt med byggnader. Området bedöms utgöra ett utströmningsområde och har en ekologisk funktion, en ekosystemtjänst för att hålla kvar vatten i landskapet med grund för att markavvattning kan krävas för att tomten över huvud taget ska vara möjlig att bebygga. Platsen är en lucktomt och dess beskaffenhet kommer att behöva förändras för att kunna tillgodose en möjlig användning för boendet

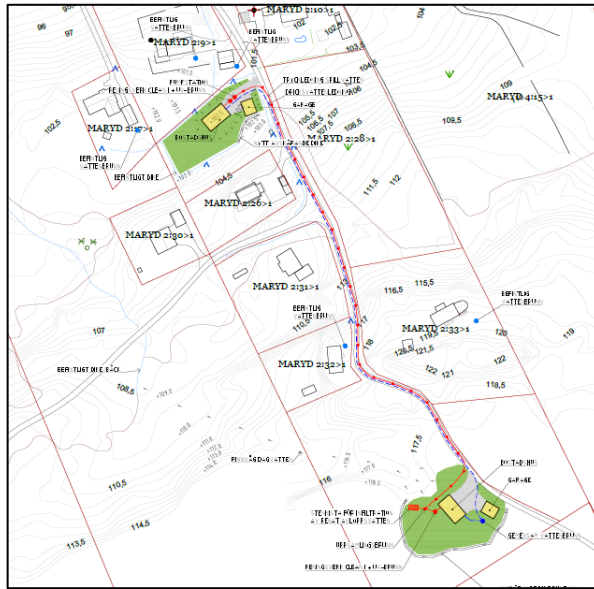
och utvändig vistelse, det innebär att drastiska markåtgärder kommer att krävas för att möjliggöra en bra byggnation och markanvändning. Eftersom platsen är ett utströmningsområde bedöms det inte vara grund för en god bostadsbebyggelse med avseende på grund- och dagvattenförhållanden. Sammantaget bedöms inte tomten vara lämplig att bebygga enligt 2 kap. 2 § PBL.

- (11) Förvaltningen har även inhämtat ett utlåtande från Länsstyrelsen som tycks ligga till grund för bedömningen. Det saknas emellertid uppgift om vilken information angående Fastigheten och dess omgivning som Länsstyrelsens utlåtande grundats på, men i korthet framgår följande. Grundläggande för bedömning om marken är lämplig för bostadsbebyggelse är hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ("MB"), framför allt 3 kap. 1 § MB. Länsstyrelsen konstaterar att om området utgör ett utströmningsområde för ytligt rinnande markvatten och dagvatten från högre terräng kan man anta att området har en ekologisk funktion (en ekosystemtjänst). Sanka områden kan bidra med ekosystemtjänster som vattenlagring, grundvattenbildning, skydd mot effekter av torka och skyfall, minskad risk för översvämningar nedströms och bidra till biologisk mångfald. Det ska framgå att marken är lämplig med hänsyn till möjligheten att ordna vattenförsörjning och avloppslösning. En dispens och tillstånd för att utföra markavvattning kan krävas. Karaktäristiska drag hos moränmark är att den hydrauliska konduktiviteten ökar kraftigt mot markytan. Ett sådant ytskikt kan medföra att utströmningsområdet är omättat. Platsen ligger nedanför en höjd där marken planar ut. Marken på höjden ovanför har avverkats för att göra det möjligt att bygga bostäder. Ytterligare skogsavverkning kan bli aktuell med anledning av de planer som finns om ytterligare bebyggelse. Tomten bedöms utgöra en lågpunkt som är av betydelse för att ta emot vatten från uppströms liggande områden. Tuvbildande vegetation som knapptåg som trivs på "fuktig mark" finns på tomten.

3 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR POSITIVT FÖRHANDBESKED

3.1 Angående Maryd 2:23

- (12) Fastigheten är uppdelad i flera sektioner, varav den del av Fastigheten som förhandsbeskedet avser utgör den norra delen av fastigheten, dvs. den "övre" tomten som är markerad i grönt på nedanstående bild.



- (13) Som framgår av ovan bild är tomten belägen mellan flera andra bostadshus. Marken utgör alltså närmast en s.k. lucktomt i en redan befintlig bostadsbebyggelse, något som även Förvaltningen konstaterar i sin bedömning.
- (14) Förvaltningen har gjort gällande att Fastigheten ligger inom sekundär skyddszon för Färgens vattenskyddsområde, inom ett område med hög skydds nivå för enskilda avlopp och inom ett område där gemensam VA-anläggning kan komma att krävas. Detsamma gäller naturligtvis även samtliga övriga fastigheter i den direkta omgivningen.
- (15) Såvitt framgår av de digitalt tillgängliga databaser som finns hos Länsstyrelsen, Sveriges geologiska undersökning och Lantmäteriet skiljer sig den aktuella Fastigheten inte i fråga om skyddsvärden från de omgivande fastigheterna.

3.2 Rättsliga utgångspunkter

- (16) Enligt 9 kap. 17 § PBL ska förhandsbesked lämnas om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det och åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Syftet med ett förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden enligt 2 kap. PBL.¹

¹ Se Gunnarsson, Plan- och bygglag, 9 kap. 17 §, Karnov (JUNO), besökt 2024-02-08.

- (17) Vid prövningen av förhandsbesked ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, 2 kap. 1 § PBL. Vidare ska prövningen av förhandsbesked syfta till att mark och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, 2 kap. 2 § PBL. Enligt samma bestämmelse ska företräde ges åt sådan användning som medför en god hushållning, där bestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ MB ska tillämpas. I nu nämnda bestämmelser föreskrivs att ett antal intressen ska beaktas särskilt.
- (18) En ansökan om förhandsbesked kan ofta göras med enkla handlingar. Det kan många gånger räcka med en markering på ett utdrag ur den ekonomiska kartan eller på någon kartsnitt samt en enkel beskrivning av åtgärden, t.ex. att det gäller ett fritidshus av ungefär en viss angiven storlek. Emellertid kan det finnas situationer där de motstående intressena är starka och där det därför behövs en tämligen ingående utredning om den avsedda markanvändningens effekter innan tillstånd kan ges.²
- (19) I fråga om tillräckliga skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked har Mark- och miljööverdomstolen ("MÖD") i ett avgörande³ angående förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus gjort följande överväganden. MÖD konstaterade att byggnadsnämnden i det specifika ärendet inte närmare hade angett på vilket sätt den planerade åtgärden inte skulle uppfylla de allmänna krav som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. PBL. Inte heller ansåg MÖD att byggnadsnämnden redogjort för vilka allmänna intressen som, i aktuellt fall, skulle motverkas av den sökta åtgärden. Därtill konstaterade domstolen i målet att det av utredningen framgick att den plats som avsågs i ansökan låg mellan befintliga byggnader på fastigheter utmed en väg, att dessa fastigheter ingick i en större bebyggelsegrupp, att en anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp fanns och att den ansökta byggnadsåtgärden inte skulle förhindra allmänhetens tillgång till det skogsområde som finns i norr. Domstolen bedömde mot denna bakgrund att det saknades skäl för slutsatsen att platsen var olämplig att bygga och fann sammantaget, vid beaktande av en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, att tillräckliga skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked inte framkommit i målet. Ärendet återförvisades därför till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning i enlighet med domstolens bedömning.
- (20) Vad gäller åtgärder i vattenområden konstateras följande. Ett vattenområde definieras enligt MB som "ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd", 11 kap. 2 § MB. Enligt förarbeten till bestämmelsen anges exempel på vattenområden såsom sjöar, vattendrag, diken och kärr. Även vissa konstgjorda vattensamlingar omfattas, såsom regleringsmagasin och bevattningsdammar. Vidare anges att med högsta förutsebara vattenstånd avses en vattennivå som är med någon sannolikhet förutsebar. Det förhållandet att vattenståndet på enstaka platser vid något tillfälle har

² Se Adolfsson m.fl, Plan- och Bygglagen, Norstedts juridik (JUNO), kommentaren till 9 kap. 17 §, besökt 2024-02-29.

³ Se MÖD:s dom den 24 april 2013 i mål P 11217-12.

varit extremt högt har ibland enbart historiskt intresse och ska då inte påverka bedömningen av vad som utgör ett vattenområde.⁴

- (21) Vad gäller markavvattning definieras det i MB som en åtgärd som utförs för att avvattna mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål, 11 kap. 2 § MB.
- (22) Av intresse i sammanhanget är även MÖD:s avgörande⁵ angående frågan om uppläggning av fyllnadsmassor i ett vattenområde skulle anses vara markavvattning (det ansågs inte vara markavvattning). En tomtägarförening hade lagt fyllnadsmassor i ett område som delvis utgjorde ett vattenområde utan att först inhämta tillstånd för åtgärden. MÖD bedömde att utfyllnaden inte gjorts för att sänka vattennivån i området eller för att förbättra avvattningen av marken, och att syftet inte heller varit invallning till skydd mot vatten. Domstolen ansåg istället att syftet var att tillskapa en markyta som man med större lätthet kunde vistas på. Den utfyllnad tomtägarföreningen utfört var därmed inte att betrakta som markavvattning enligt 11 kap. 2 § MB och således inte tillståndspliktig. I sammanhanget ska även anmärkas att den ifrågavarande platsen låg i närheten av Mälaren och utgjorde ett vattenområde av i korthet följande skäl. Vid platsbesök kunde Länsstyrelsen konstatera att vattennivån vid sidan av och nedanför utfyllnadsmassorna stod i nivå med markytan. Vattenståndet vid tillfället för besöket var +4,17. Vidare var enligt uppgift medelhögvattennivån för Mälaren +4,46. Förutsebart vattenstånd var alltså åtminstone 30 cm högre än det som gällde vid besöket. Då det aktuella området var flackt var det mot denna bakgrund klarlagt att hela området där utfyllnaden gjorts täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd.

3.3 Rambolls sakkunnigutlåtande om Maryd 2:23

- (23) Bolaget har inhämtat ett sakkunnigutlåtande avseende Fastigheten från Ramboll, **Bilaga 2**. Av utlåtandet framkommer i huvudsak följande beträffande förhållandena på platsen.
- (24) Den aktuella tomtens placering i förhållande till de skyddsområden som gäller på platsen bedöms sakna betydelse för Fastighetens lämplighet för bebyggelse.
- (25) I ett kuperat landskap befinner sig grundvattenytan normalt sett närmare markytan i låglänta områden och kan strömma ut mot markytan, det kallas för utströmningsområden, dvs. områden där det sker ett naturligt utflöde av grundvatten till markytan (eller sjöar/vattendrag). Utströmningsområden förekommer naturligt överallt i låglänta partier i ett kuperat landskap. Fastigheten är inte att betrakta som ett typiskt utströmningsområde. För att ett område ska betecknas som utströmningsområde ska

⁴ Se Prop 1 997/98:45 II s. 128.

⁵ MÖD 2012:7

det finnas förutsättningar för ett tydligt grundvattenflöde mot markytan från en mättad porvolym i jordlager eller i sprickor i berggrund. På den intilliggande fastigheten Maryd 2:28 har det under 2023 genomförts en hydrogeologisk undersökning. Fastigheten är belägen på ungefär samma höjd i landskapet som Maryd 2:28, varför det går att förutsätta att liknande förhållanden råder på Fastigheten.

- (26) Inom ramen för den hydrogeologiska utredningen på Maryd 2:28 (som utfördes inom ramen för ett ärende om tillstånd för enskilt vatten och avlopp) grävdes tre provgropar för att utreda jordarter, jordlagerföljd samt djup till grundvattenytan. Enligt progropsgrävning PG1, belägen ca 30 meter från Fastigheten, består jordlagerförhållandena i området av hårt packad slitig torr morän utan något konstaterat grundvatten ner till ett djup av minst 2,1 meter under markyta. Detta vid en tidpunkt då grundvattennivåerna i allmänhet var höga. Grundvattennivåerna kan mot denna bakgrund väntas vara nära samma nivå på aktuell fastighet. Några förutsättningar för ett grundvattenutflöde på Fastigheten finns alltså inte och området är därmed inte att betrakta som ett utströmningsområde för grundvatten. Att markytan tidvis är fuktig på Fastigheten beror i stället på de övre jordlagrens fukthållande förmåga vid perioder med stor nederbörd och ytavrinning från närliggande marker. Att bebygga platsen bedöms alltså inte påverka platsens hydrologiska funktion alls.
- (27) I fråga vad som krävs för att anlägga bebyggelse på platsen skriver Ramboll i korthet följande.
- (28) Fastigheten har en svagt sluttande terräng från söder till norr och ligger något lägre än den närmast anslutande vägen som ger tillträde till tomten. Terrängen kan periodvis upplevas fuktig vilket sannolikt beror på att det övre jordlagret är relativt tätt och att därmed ytligt rinnande vatten har svårt att tränga igenom. Resultaten från provgrävningarna på den intilliggande fastigheten visar att marken i huvudsak består av fast lagrad sandig morän, vilket är gynnsamt att bygga på. Vid provgrävningarna konstaterades även hård packningsgrad i botten, vilket gjorde det svårt att gräva vidare. Bergytan är därför sannolikt relativt nära botten på provgroparna på drygt 2 meters djup. Det kunde inte noteras någon grundvattenyta alls i någon av provgroparna på Maryd 2:28. Det är sannolikt liknande geologiska förhållanden på Fastigheten. Vid framtagande av planerad byggnation har dessa förhållanden beaktats noggrant för att kunna säkerställa en genomför byggnation på platsen.
- (29) Rambolls rekommendation är att marken på tomten justeras för att harmonisera med omkringliggande mark, vilket innebär att fastigheten hamnar på en lämplig nivå i förhållande till avrinning av ytligt vatten. Fastighetens topografi förändras enligt rekommendationen till ungefär 1 meter högre än nuvarande marknivåer. Därmed hamnar byggnaden även på en gynnsam nivå för att tillgodose en väl fungerande avrinning av ytligt vatten samt tydligt över en eventuell grundvattennivå. Bebyggelsen påverkar således inte grundvattenströmningen i området.

- (30) Sammanfattningsvis krävs inte några extraordinära byggnadstekniska åtgärder för att bebygga tomten med ett bostadshus. Föreslagen grundläggning är en normalt förekommande grundläggningsmetod och liknande tillvägagångssätt syns på omkringliggande fastigheter. Därtill utgör tomten en lucktomt i ett område där det redan finns en samlad bebyggelse med etablerad infrastruktur i form av tillfartsvägar och viss utbyggd samhällsservice, vilket gör den lämplig för bebyggelse.
- (31) I förevarande fall finns ingen plan på att öka avledningen av vatten, i stället kommer tomten delvis att fyllas upp för att nå önskad grundläggningshöjd för planerad bebyggelse. Markavvattningsbestämmelserna är därför inte tillämpliga. Den planerade utfyllnadsåtgärden utgör inte heller utfyllnad i ett vattenområde. Av kartunderlag framgår tydligt att området inte kan anses utgöra vattenområde och därmed aktualiseras inte heller bestämmelserna om vattenverksamhet av planerade åtgärder.
- (32) Sammanfattningsvis kan, enligt Rambolls uppfattning, slutsatsen dras att Fastigheten är lämplig att bebygga – även med beaktande av dess karaktär och grund- och ytvattensförhållandena på platsen.

3.4 **Bemötande av Förvaltningens bedömning**

- (33) Inledningsvis kan konstateras att det av Länsstyrelsens uttalande i ärendet inte går att utläsa vilken bedömning Länsstyrelsen gör om Fastigheten, markens karaktär eller möjligheterna att bebygga den. Det är vidare oklart vilka uppgifter Länsstyrelsen haft att utgå ifrån när de lämnat sitt yttrande. Länsstyrelsens uttalanden utgör allmänna beskrivningar och antaganden som kan vara för handen om de nämnda förutsättningarna föreligger, men det framgår inte att det klarlagts att så är fallet på Fastigheten. Bolaget ifrågasätter att underlaget är tillräckligt för att vara den enda information som leder Förvaltningen till slutsatsen att positivt förhandsbesked inte kan lämnas.
- (34) Vidare framgår det inte vilka parametrar Förvaltningen grundar sin bedömning på. Det framgår exempelvis inte vilka allmänna och enskilda intressen som Förvaltningen beaktat, än mindre vilka allmänna intressen som Förvaltningen menar påverkas (eller hur de mer konkret påverkas) på så sätt att de ska ges företräde framför de ifrågavarande enskilda intressena. Bolaget ställer sig även frågande till vilken användning Förvaltningen menar att marken är bäst lämpad för och vilka behov Förvaltningen kunnat konstatera att omgivningen har av att marken inte bebyggs.
- (35) Förvaltningen synes till stor del ha grundat sin bedömning på att de åtgärder som kan komma att krävas för att bebygga tomten kommer att bli alltför dyra, vilket inte är ett intresse som ska vägas in i bedömningen. Huruvida det är ekonomiskt genomfört att faktiskt bebygga en tomt är upp till den enskilda byggaren att avgöra.
- (36) Vidare konstaterar Förvaltningen att markavvattning är förbjuden i området, vilket Bolaget i och för sig instämmer i. I enlighet med vad som framgått ovan utgör dock inte

marken på Fastigheten något vattenområde. Inte heller utgör utfyllnadsåtgärden en markavvattningsåtgärd, se ovan refererade avgörande MÖD 2012:7. Frågan om markavvattning saknar därmed betydelse i sammanhanget. Under alla omständigheter är markavvattningsfrågan inte något som hindrar att ett förhandsbesked kan lämnas, inte heller en fråga i vilken Förvaltningen ska fatta beslut – även om ett förhandsbesked i sig inte skulle innebära några garantier för att en dispens från markavvattningsförbudet skulle lämnas.

- (37) Det kan inte heller bortses ifrån att Förvaltningen har ställt långtgående krav på den enskilda, dvs. Bolaget, att i ärendet vidta omfattande utredningsåtgärder. Det är oklart vilken rättslig grund och vilka faktiska omständigheter som Förvaltningen anser motiverar detta. Detta särskilt mot bakgrund av att tillstånd för inrättande av enskild avloppsanordning har lämnats. Endast om det kunnat konstateras starka motstående intressen kan en mer ingående utredning vara motiverad. Som nämnts ovan är det dock inte klarlagt vilka motstående intressen som Förvaltningen menar riskerar att påverkas av bebyggelsen på Fastigheten, eller vilken styrka dessa motstående intressen har. Vad gäller den hydrogeologiska utredning som Förvaltningen tidigare efterfrågat ifrågasätts grunden för detta krav. Informationen i det tidigare delegationsbeslutet avsåg frågan om inrättande av enskild avloppsanläggning som ändrades till följd av Bolagets nya plan för vatten och avlopp. Översiktsplanen för området antogs under 2018 och någon särskild anmärkning om Fastigheten har inte gjorts där och inte heller i de skyddsföreskrifter som gäller i området. Bolaget anser inte att det är proportionerligt att utföra ytterligare ingående utredningar i ärendet. Under alla omständigheter är ett sådant eventuellt behov nu avhjälpt genom den utredning som Ramboll utfört angående Fastigheten.
- (38) Det kan också konstateras att de olika processerna för att komma till en bedömning avseende det ansökta förhandsbeskedet har varit mycket långdragna. För Bolaget har det framstått som att Förvaltningen med tiden har identifierat nya omständigheter och begärt ytterligare åtgärder, för att Förvaltningen ska kunna motivera ett beslut om att neka förhandsbesked för Fastigheten.
- (39) Detta förfarande, både med avseende på tidsutdräkt och utredningsåtgärder, synes skilja sig från motsvarande ansökningsprocesser för de omgivande fastigheterna, trots att förutsättningarna i området kan antas likna varandra. Om så är fallet strider det mot den likabehandlingsprincip som Förvaltningen har att beakta vid hanteringen av ärenden enligt PBL.
- (40) Avslutningsvis får påminnas om möjligheten att förena ett positivt förhandsbesked med särskilda villkor, 9 kap. 39 § PBL.

4 SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

- (41) Bolaget kan konstatera följande.
- (42) Bolaget har erhållit tillstånd för inrättande av enskild avloppsanordning.

- (43) Den aktuella marken är inte att betrakta som ett typiskt utströmningsområde, därtill är utströmningsområden i kuperade landskap inget unikt eller sällsynt. Att marken tidvis är sank beror på de fukthållande egenskaperna i den geologiska sammansättningen i marken på Fastigheten. Några förutsättningar för ett grundvattenuutflöde i markytan på aktuell fastighet finns inte. Att bebygga platsen bedöms inte påverka platsens hydrologiska funktion alls.
- (44) Att bebygga tomten skulle inte kräva extraordinära åtgärder, markavvattning eller innebära att vattenområden påverkas.
- (45) Fastigheten är en lucktomt i redan befintlig bebyggelse med ordnad infrastruktur, vilket i sig talar för att den tänkta åtgärden är en lämplig användning av marken och en god hushållning med resurser.
- (46) Förhållandena på Fastigheten är gynnsamma och den är därmed lämplig att bebygga.
- (47) Det finns inte någon indikation på att bebyggelse av marken skulle påverka något av de intressen som ska beaktas enligt 2 kap. 2 § PBL, detta får betonas särskilt mot bakgrund av att Förvaltningen inte preciserat vilka allmänna intressen som beaktas eller mer hur konkret de skulle påverkas. Under alla omständigheter skulle en eventuell påverkan vara så begränsad att den saknar betydelse i förhållande till Bolagets enskilda intresse av att bebygga Fastigheten. En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 kap. 1 § PBL skulle därmed – oaktat att Förvaltningen och Bolaget har delade uppfattningar om lämpligheten av att bebygga Fastigheten - leda till att ett positivt förhandsbesked ska lämnas.
- (48) Slutligen skulle bebyggelse av ett enbostadshus på Fastigheten medföra god hushållning med resurser, säkerställa att marken används för det ändamål det är bäst lämpat för.
- (49) Sammanfattningsvis föreligger förutsättningar för att meddela positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden och det ska därmed lämnas.

5 SKRIFTLIG BEVISNING

- (50) *Bilaga 1*, Tillstånd att inrätta avloppsanordning, till styrkande av *att* tillstånd inrättande av anordning för enskilt vatten och avlopp har lämnats och *att* fastigheten är lämplig att bebygga.
- (51) *Bilaga 2*, Rambolls utlåtande den 29 februari 2024, till styrkande av *att* förhållandena på Fastigheten är gynnsamma, *att* Fastigheten inte utgör ett utströmningsområde, *att* inga extraordinära byggnadsåtgärder kan väntas bli nödvändiga för *att* bebygga tomten, *att* markavvattning inte kan antas behövas och *att* området inte utgör ett vattenområde.

Som ovan,



Anna Almroth
Partner/Advokat



Kristin Busterud Öhman
Biträdande jurist

BILAGOR

BILAGA 1	TILLSTÅND ATT INRÄTTA AVLOPPSANORDNING
BILAGA 2	RAMBOLLS UTLÅTANDE DEN 29 FEBRUARI 2024