



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2016-04-01
Stockholm

Mål nr
P 4087-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-04-13 i mål nr P 2938-14, se bilaga

KLAGANDE

Baronhouse AB

Ombud: J-M B

MOTPART

1. Myndighetsnämnden i Ystads kommun

2. I W

Ombud för 2: P L

SAKEN

Förhandsbesked om bygglov för bostadshus på fastigheten X i Ystads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Baronhouse AB:s yrkande om syn avslås.
 2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 12 juni 2014 (Dnr 403-24247-B) att upphäva nämndens beslut.
-

Dok.Id 1256902

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Baronhouse AB (Baronhouse) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska fastställa länsstyrelsens beslut.

Baronhouse har vidare yrkat syn för det fall Mark- och miljööverdomstolen avser att fastställa mark- och miljödomstolens dom.

I W och Myndighetsnämnden i Ystads kommun

(nämnden) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Baronhouse har till stöd för sin talan hänvisat till vad som tidigare anförts samt tillagt i huvudsak följande.

Kommunens självbestämmanderätt får inte utövas i strid mot tvingande lagstiftning, t.ex. 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken, MB. I 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges uttryckligen att 3 kap. 4 § MB ska tillämpas i bl.a. ärenden om förhandsbesked.

Den aktuella marken är lämplig för rationellt jordbruk. Det relevanta i målet är dock inte om marken är lämplig för rationellt jordbruk, utan dels om den aktuella marken är jordbruksmark, dels om den är brukningsvärd. Att marken utgör brukningsvärd jordbruksmark är en annan sak än att marken är lämplig för rationellt jordbruk.

Marken i målet är kultiverad betesmark. Marken är röjd till skillnad från viss omkringliggande mark som fortfarande är skog. Den aktuella marken där byggnaden är avsedd att uppföras har förmodligen tidigare använts som åker, men det räcker att konstatera att marken är röjd och därmed kultiverad betesmark. Därmed faller marken in under begreppet jordbruksmark i 3 kap. 4 § andra stycket MB. Av 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att betesmark är mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.

Den aktuella fastigheten är sammanlagt 10,75 ha. Hela fastigheten är taxerad som obebyggd lantbruksenhet med fördelningen 9 ha åkermark och 2 ha betesmark. Vid fastighetstaxeringen bedömdes att betesmarken ger normal avkastning och kvalitet avviker max 30 procent. Den aktuella byggnaden är tänkt att placeras på mark som taxerats som betesmark. Dock kommer förmodligen även åkermark att tas i anspråk för trädgård/park till huset. Marken utgör alltså jordbruksmark.

Marken utgör vidare brukningsvärd jordbruksmark. I 3 § i den nu upphävda lagen om skötsel av jordbruksmark gällde att jordbruksmark, som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter, är lämplig för jordbruksproduktion, ska brukas så att markens produktionsförmåga tas till vara på ett ändamålsenligt sätt. I förarbetena till bestämmelsen angavs att i paragrafen har tagits in de regler om skötsel av brukningsvärd jordbruksmark som föreslagits i den allmänna motiveringen. I miljömålsberedningens delbetänkande ”Med miljömålen i fokus – hållbar användning av mark och vatten” (SOU 2014:50) uttalas att med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Begreppet brukningsvärd jordbruksmark ska tolkas och tillämpas enhetligt när det gäller all mark i Sverige.

Avsteg från förbudet i 3 kap. 4 § andra stycket MB kan endast ske undantagsvis och då endast om i bestämmelsens angivna förutsättningar för undantag är uppfyllda. Undantaget är inte tillämpligt i nu aktuellt fall. Uppförande av ett enbostadshus kan aldrig utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Om så ändå skulle bedömas vara fallet finns det annan mark i kommunen som kan tas i anspråk för enbostadshuset. Ett betydande område brukningsvärd jordbruksmark skulle komma att tas i anspråk för annat än jordbruk i strid mot 3 kap. 4 § andra stycket MB.

Länsstyrelsen är regional expertmyndighet när det gäller jordbruk. Länsstyrelsen har i nu aktuellt fall funnit att bostadshuset kommer att uppföras på högklassig jordbruksmark. Att riksintressen och andra hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap MB inte träds för när bevakas i första hand av staten genom länsstyrelserna (MÖD 2013:44). Mark- och miljödomstolen bör normalt endast pröva om underlaget för

länsstyrelsens prövning varit godtagbart och om det som därefter har tillförts målet utgör skäl att frångå länsstyrelsens bedömning.

Marken är upplåten genom ett jordbruksarrende och brukas sedan flera år av en arrendator som betesmark och betesmark ingår i begreppet jordbruksmark i 3 kap. 4 § MB. Regleringen tar sikte på både åkermark och betesmark, dvs. all jordbruksmark. Det är avgörande om marken är brukningsvärd som jordbruksmark. De djur som betar på marken tillhör en jordbrukare i en närbelägen by. Det är fråga om rent kommersiell jordbruksrörelse. Det ifrågasätts om inte EU-bidrag ska beaktas vid bedömningen.

Om marken bebyggs kommer den nya bostadsbyggnaden att vara belägen som en solitär omgiven av betesmark och i någon mån åkermark. Det är en synnerligen olämplig placering, eftersom betesdriften kan ge upphov till lukt och andra störningar som gör att den med tiden inte kan fortsätta ens på den mark som inte bebyggs eller läggs ut som trädgård till den nya byggnaden. Den omkringliggande bebyggelsen är anpassad till traditionellt bebyggelseskick avseende skala och material. Den planerade byggnationen på den aktuella platsen kommer att bli helt unik och avvikande i förhållande inte bara till omkringliggande bebyggelse, utan också mer generellt i förhållande till bebyggelsen på hela Österlen. Lokaliseringen kommer att orsaka påtaglig skada på riksintressen.

Avseende det enskilda intresset har fastighetens ägare, I Ws hustru, frivilligt avstyckat fastigheten och sålt den tomtmark med manbyggnad och ekonomibygnad som hörde till den aktuella jordbruksmarken. Hon kan därmed inte ha särskilt känslomässiga band till fastigheten.

I W har till stöd för sin talan hänvisat till vad som tidigare anförts samt tillagt i huvudsak följande.

Klagorätten enligt PBL för ägare till intilliggande fastigheter grundas på det egenintresse som denne kan ha i närliggande byggnation. Samhällsintresset ska istället bevakas av kommun och domstol. Baronhouses skäl för överklagande är inte det egna intresset så som granne, utan det är synpunkter på vad samhället ska tillåta avseende

jordbruksmark i allmänhet. Ystads kommun och Mark- och miljödomstolen har inte delat Baronhouses åsikter, och det är rätteligen de som har att bevaka sådana intressen.

Bedömningen i nu aktuellt fall ska göras enligt PBL. Kommunen ska visserligen vid beslut enligt PBL ta hänsyn till kraven på en god hushållning med naturresurserna enligt MB, men som framgår av kommentaren till 2 kap. 2 § PBL innebär hänvisningen till MB inte alltid att beslutsunderlaget för ett beslut om bygglov kan baseras på bestämmelserna i MB. Många plan- och lokaliseringsfrågor måste lösas enbart inom ramen för PBL utan att 3 eller 4 kap. MB får någon betydelse för prövningsunderlaget. Bestämmelsen i MB tar endast sikte på det allmänna intresset av resurshushållning. Vid prövning enligt PBL får man inte bara ta hänsyn till det allmänna intresset, utan även det enskilda intresset. Bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB är således inte en absolut bestämmelse, utan endast en del i den sammantagna bedömning som ska ske vid en ansökan om förhandsbesked. En avvägning mellan det enskilda och allmänna intresset måste därför ske.

Man måste skilja mellan begreppet brukningsbar och begreppet brukningsvärd. Det förra tar sikte på om det ens är möjligt att bruka jorden. 3 kap. 4 § andra stycket MB rör däremot om marken är brukningsvärd. Med brukningsvärd jordbruksmark menas sådan mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Det avser därmed huruvida det är lönsamt/rationellt att bedriva jordbruk på marken, inte bara om det är möjligt att bruka. Jordbrukarens skäl att nyttja ett område kan vara andra än lönsamhet på som inte innebär att marken är brukningsvärd i sig. Att en jordbrukare använder mark för åker eller bete innebär därför visserligen att marken är brukningsbar, men inte med automatik att marken är brukningsvärd.

Bedömningen av vad som är brukningsvärd jordbruksmark baseras inte enbart på jordmånen på platsen för tänkt byggnation, utan även på läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar för att marken ska vara lämpad för jordbruksproduktion. Att marken inte är lämplig för ett rationellt jordbruk innebär detsamma som att marken inte är lämpad för jordbruksproduktion. Byggnationen innebär inte någon ytterligare påverkan eller inskränkning i omgivande jordbruksverksamhet. I området finns ett betydande

överskott av betesmark i förhållande till betande djur och det är inte troligt att detta kommer att förändras framöver. Det finns snarare en stor risk att betesmark växer igen, då det inte finns någon lönsamhet i denna verksamhet.

Det finns ingen annan mark på fastigheten där byggnaden skulle kunna placeras. Kriteriet att annan mark kan tas i anspråk innebär inte att en enskild fastighetsägare måste köpa annan mark för att bygga sitt hus. Den aktuella fastigheten är hans hustrus släktgård och det finns ett beaktansvärt intresse för honom att tillsammans med sin hustru bygga och bosätta sig på fastigheten som gått i arv. Det enskilda intresset ska beaktas. Det är inte relevant huruvida det finns andra tomter eller bebyggda fastigheter i Ystad. Istället ska en intresseavvägning göras mellan det allmänna intresset och det enskilda intresset.

Omkringliggande bebyggelse är inte homogen. Baronhouses egen byggnad särskiljer sig och även andra kringliggande byggnader varierar avseende stil och epok. Åkermark kommer inte tas i anspråk för trädgård. I den mån det kommer att uppföras en trädgård, kommer den endast att ta i anspråk mark i mycket nära anslutning till huset, allt för att bevara känslan att byggnaden smälter in i omgivningen. Någon park ska inte heller anläggas. Något hinder för att förena byggnationen med jordbruksverksamheten i omgivningen finns inte. Den aktuella tomtplatsen är varken produktiv åkermark eller rik och välavkastande betesmark. Inte heller kringliggande mark är av sådan beskaffenhet. Även om marken i och för sig används för bete innebär det inte att marken är brukningsvärd.

Nämnden har till stöd för sin talan hänvisat till mark- och miljödomstolens dom samt till vad som tidigare anförts i målet och tillagt följande. En god bostadsförsörjning är ett väsentligt samhällsintresse som ska tillgodoses. För att klara bostadsförsörjningen har Ystads kommun som mål att bygga 150 nya bostäder varje år. Målet är att erbjuda ett brett utbud av bostäder och med olika upplåtelseformer. För att lösa bostadsförsörjningen och för att byggnationer verkligen ska bli av behöver utbudet också möta efterfrågan. Begreppet väsentligt samhällsintresse ska inte jämföras med begreppet angelägna allmänna intressen, vilket är ett krav som tillgodoses då samhället med tvångsmedel ska ta enskild egendom i anspråk. Det krävs mycket starkare skäl för

att ställa egendomsskyddet åt sidan än vad MB syftar på med begreppet väsentligt intresse. Att bostadsförsörjning är ett väsentligt samhällsintresse på lokal, regional och nationell nivå styrks av den allmänna debatten bland medborgarna, i politik och massmedia. Bedömningen av vad som är väsentliga samhällsintressen i Ystad ska av rättssäkerhetsskäl och kravet på likabehandling göras av demokratiskt valda politiker och inte av grannar. Vid en närmare granskning av utbudet av tomter så framkommer det att de andra tomter i Ystad som finns till försäljning oftast handlar om mark utan byggrätt, dvs. utan detaljplan, förhandsbesked eller bygglov. Det råder för närvarande stor brist på byggklara småhustomter i Ystad.

YTTRANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Jordbruksverket

Jordbruksverket har inte besökt området och kan därför endast uttala sig generellt om den aktuella marken. Yttrandet grundar sig endast på uppgifter om markanvändning och jordbrukets struktur i området. Jordbruksverket tar inte ställning i avvägningen mellan de olika intressen som målet gäller.

Jordbruksmark är en naturresurs, som om den hanteras på rätt sätt, har potential att leverera livsmedel och andra produkter under lång tid. Jordbruksmark är därmed inte enbart av intresse ur ett nutida produktionsperspektiv utan även ur ett långsiktigt perspektiv så att brukningsbar mark med bibehållen bördighet finns tillgänglig även för kommande generationer. Miljöbalkens tredje kapitel syftar bl.a. till att åstadkomma en sådan långsiktig förvaltning av jordbruksmark.

Brukningsvärd jordbruksmark definieras i förarbetena till MB som mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksverkets uppfattning är att den mark en lantbrukare väljer att bruka är brukningsvärd. I nu aktuellt fall brukas marken aktivt som betesmark. Enligt Jordbruksverkets datasystem utgick under 2014 gårdsstöd och miljöersättning till betesmarken. Gårdsstöd och miljöersättning har också sökts för år 2015. Vidare är arealen betesmark i området liten. Jordbruksverkets data visar att i Löderup församling, där fastigheten är belägen, finns det 477 ha blocklagd betesmark, medan åkerarealen omfattar cirka 8 500 ha. Ytterligare förluster av betesmark i

området kan komma att försvåra framtida jordbruk med inriktning mot animalieproduktion. Att låta djuren beta på åkermarken är sannolikt inget alternativ eftersom åkrarna i området är mycket bördiga och ger hög avkastning inom växtodling (t.ex. spannmål, oljeväxter och sockerbeter). Vid en sammantagen bedömning rör det sig om brukningsvärd jordbruksmark i nu aktuellt fall.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Syn

Mark- och miljööverdomstolen finner att i målet befintliga handlingar utgör tillräckligt underlag för avgörandet av målet och att syn därför inte behövs. Baronhouses yrkande om syn ska därför avslås.

I sak

Bygglov krävs för nybyggnad (9 kap. 2 § PBL). Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § PBL). Prövningen i samband med begäran om förhandsbesked ska avse i första hand frågan om åtgärden kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se 2 kap PBL). Kulturhistoriska och miljömässiga aspekter kan medföra att en byggnad över huvud taget inte är lämplig på platsen, eller att den för att tillåtas måste placeras på en viss plats på tomten.

Vidare ska prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt PBL 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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas (2 kap. 2 § PBL).

Kommunen ska i en översiktplan redovisa hur allmänna intressen enligt 2 kap. PBL kommer att tillgodoses vid beslut om mark- och vattenanvändning (3 kap. 4 § första meningen PBL). I praxis har konstaterats att en väl underbyggd fördjupad kommunal översiktplan i och för sig kan fungera styrande vid etableringar inom en kommun,

men översiktsplanen med dess tillägg är inte bindande vid lokaliseringsprövningen. En ansökan om förhandsbesked måste prövas utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Därvid är det av betydelse vad planen innehåller i form av konkurrerande anspråk på marken och andra vägledande uppgifter. Eftersom en översiktsplan anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den ofta inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 5 november 2014 i mål nr P 2761-14 och den 10 maj 2013 i mål nr P 432-13).

Den aktuella platsen är belägen utanför detaljplan, men inom område avsett för jordbruksmark/annan öppen mark i översiktsplanen för Ystads kommun antagen av kommunfullmäktige i Ystad den 17 november 2005 . I tillägg till översiktsplanen – Utbyggnadsstrategi – antagen av kommunfullmäktige den 17 februari 2011 anges att huvudprincipen är att ny bebyggelse ska lokaliseras där det tidigare finns bebyggelse för att bevara värdefull åkermark och naturområden som idag är fria från bebyggelse. Det anges vidare att ny lokalisering av bebyggelse på landsbygden utanför samlad bebyggelse är generellt olämplig med hänsyn till värden som jordbruksmark, naturvärden och landskapsbild.

Då byggnaden ska placeras på mark som anges som jordbruksmark/annan öppenmark i översiktsplanen är åtgärden inte förenlig med översiktsplanen. Detta är dock inte ensamt tillräckligt för anse att platsen är olämplig för bebyggelse. En bedömning måste göras utifrån förhållandena i det enskilda fallet.

I målet har ifrågasatts om den aktuella åtgärden omfattas av 3 kap. 4 § MB. Enligt bestämmelsen får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detta innebär att om den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark, kan bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB utgöra hinder mot

att uppföra den aktuella byggnaden. Mark- och miljööverdomstolen har därmed att ta ställning till om marken utgör brukningsvärd jordbruksmark.

Med begreppet ”brukningsvärd jordbruksmark” avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. I den nu upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser fanns i 2 kap. 4 § en bestämmelse motsvarande den som nu finns i 3 kap. 4 § MB. Enligt förarbetena till MB (prop. 1997/98:45 Del 1 sid. 239 ff.) skulle bestämmelserna i bl.a. 2 kap. lagen om hushållning med naturresurser arbetas in i MB, men någon ändring i sak skulle inte göras.

I förarbetena till lagen om hushållning med naturresurser (prop. 1985/86:3 sid. 158) anges att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion och att det har samma innebörd som enligt lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark.

I 1 § i den nu upphävda lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark angavs att med jordbruksmark avsågs i lagen sådan åkermark och kultiverad betesmark som ingår i fastighet, som är taxerad som jordbruksfastighet. I förarbetena till den lagen (prop. 1978/79:163 sid. 21) angavs att begreppen åkermark och kultiverad betesmark har samma innebörd som motsvarande begrepp i 1 § första stycket jordhävdslagen. Med odlad jord förstods åker och kultiverad betesmark. Med åker avsågs mark som har plöjts och som används för växtodling och fältmässig odling av köksväxter, frukt och bär. Mångåriga slätter- och betesvallar som utnyttjas endast undantagsvis eller som inte väntas bli plöjda på nytt räknas däremot inte till åkermark. Med kultiverad betesmark avsågs gräsbärande mark som används för bete och som har förbättrats genom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter. Härmed avsågs också sådan gräsbärande mark som tidigare varit åker och som utnyttjas som bete.

Det som anförts innebär att även kultiverad betesmark som har förbättrats genom röjning eller tidigare varit åker och som utnyttjas som bete kan utgöra jordbruksmark. Av utredningen i målet framgår att den aktuella marken används för bete. Det framgår vidare att marken någon gång har röjts. Marken utgör därmed jordbruksmark. Vidare

har länsstyrelsen bedömt att marken är jordbruksmark med hög bördighet och Jordbruksverket har klassificerat marken som brukningsvärd jordbruksmark. Mark- och miljööverdomstolen finner mot denna bakgrund att den aktuella marken utgör sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap. 4 § MB.

Frågan är då om undantaget i 3 kap. 4 § andra stycket MB är tillämpligt, dvs. om bebyggelsen behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I förarbetena till MB (prop. 1997/98:45 del 2 sid 31) anges att 3 kap. 4 § andra stycket MB innebär att brukningsvärd jordbruksmark inte får tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar som kan anordnas på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Det är endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera avsteg från bestämmelsen och då endast under förutsättning att det aktuella exploateringsintresset inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Som exempel på sådana väsentliga samhällsintressen som omfattas av bestämmelsen är bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 sid 53).

Den aktuella ansökan om förhandsbesked avser ett enda enbostadshus. Mark- och miljööverdomstolen finner att detta inte kan utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB. Därmed utgör 3 kap. 4 § MB hinder för aktuell byggnation. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen.

Mark- och miljööverdomstolens dom ska därför upphävas och länsstyrelsens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Vibeke Sylten och Peder Munck, referent, samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredraganden har varit Louise Bengtsson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
3:4

DOM
2015-04-13
meddelad i
Växjö

Mål nr P 2938-14

KLAGANDE I
W Fredriksdals
säteri

Ombud: P L

MOTPART
1. Baronhouse AB

Ombud: J-M B

2. Myndighetsnämnden i Ystads kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Skåne län beslut från den 12 juni 2014 i ärende nr 403-24247-13, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked om bygglov för bostadshus på fastigheten X, Ystads kommun.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut 2014-06-12, ärende nr 403-24247-13, och fastställer Myndighetsnämndens i Ystads kommun beslut från den 27 augusti 2013, § 134 att lämna positivt förhandsbesked om bygglov.

Dok.Id 299455

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

BAKGRUND

Den 27 augusti 2013 beslutade Myndighetsnämnden i Ystads kommun att meddela I W positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett 393 kvm stort en-bostadshus på fastigheten X i Ystads kommun. Beslutet överklagades av ägaren till grannfastigheten, Baronhouse AB, som yrkade att beslutet skulle upphävas. Den 12 juni 2014 beslutade Länsstyrelsen i Skåne län att bifalla överklagandet och upphäva nämndens beslut. I W har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

I W har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut, och fastställa nämndens beslut om positivt förhandsbesked.

Som skäl för sitt överklagande har han anfört i huvudsak följande. Fastigheten X omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser. För området finns dock en översiktsplan som är antagen av Ystads kommun. Länsstyrelsen har funnit att det finns ett allmänt intresse av att hålla marken obebyggd och att detta intresse överväger Ws intresse. Länsstyrelsen har hänvisat till den kommunala översiktsplanen vilken dock inte är bindande utan enbart vägledande. I översiktsplanen finns inget förbud mot byggnation. Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen framgår att bygglov inte kan nekas enbart genom hänvisning till riktlinjen i översiktsplanen. Det är fortfarande byggnadsnämnden som har att pröva förekomsten och tyngden av det allmänna intresset och om intresset verkligen skulle motverkas genom den sökta åtgärden. Det kommunala planmonopolet innebär att en byggnadsnämnds bedömning i en fråga som rör det allmänna intresset måste anses väga mycket tungt, i synnerhet när den innebär att en byggnation tillåts.

Tillsammans med den välrenommerade arkitektfirman W Arkitektkontor AB, har han lagt mycket vikt vid placering och utformning av den tänkta byggnationen, detta för att göra så liten påverkan på landskapsbilden som möjligt. Det bestrids därför att byggnationen skulle förändra platsens karaktär väsentligt och att det inte skulle medföra någon god helhetsverkan. Även om den avsedda placeringen

skulle medföra en viss inverkan på landskapsbilden är byggnaden anpassad till kringliggande omgivning på ett sådant sätt att byggnationen på den aktuella platsen inte kan anses skada landskapsbilden i en sådan mån att de allmänna intressena i förevarande fall väger tyngre än det enskilda intresset, jmf. Kammarrätten i Göteborgs dom från den 27 oktober 2009, mål nr 855-09. Byggnaden är inte placerad på åkermark utan marken används och har använts som betesmark och den kuperade terrängen medger inte att bruka jorden på annat sätt. Det är därför felaktigt att byggnaden är tänkt att placeras på högklassig jordbruksmark. Byggnationen innebär rätteligen inte någon förändring i pågående markanvändning mer än att marken under och närmast byggnaden inte längre kan användas för bete. Länsstyrelsens beslut grundar sig på en felaktig bedömning av det allmänna intresset och något stöd för att marken måste hållas obebyggd finns inte i översiktsplanen eller på annat sätt och uppfattningen delas inte heller av Ystads kommun.

I komplettering till överklagandet har anförts följande. Byggnationen strider inte emot riksintressena. Den aktuella byggnaden är placerad i utkanten av området för Hörupsåsen och då inte belägen på någon av de mest framträdande åsarna. På grund av detta och genom den ytterligt noggranna anpassning som gjorts för att byggnaden ska smälta in i omgivningen, kommer intrycket av åsformationen inte att brytas. Att ett område omfattas av ett riksintresse innebär inte att det inte får ske någon förändring inom området. För att ett riksintresse ska innebära hinder för att tillåta en åtgärd, krävs att åtgärden påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Ws tänkta byggnation innebär inte sådan påtaglig skada, vilket inte heller ens påstås av länsstyrelsen. Det föreligger inte heller hinder mot att meddela förhandsbesked enligt 3 och 4 kap. MB då marken är att se som oländig betesmark.

I W har åberopat utlåtande från M L och H M, yttrande från G W, yttrande från R W samt utlåtande från B H.

Baronhouse AB har förelagts att yttra sig i målet och har därvid uppgett att överklagandet bestrids. Baronhouse AB yrkar att överklagandet ska avslås och att det överklagade beslutet ska stå fast.

Som skäl för sin inställning har i huvudsak följande anförts. För den aktuella fastigheten gäller inte någon detaljplan eller några områdesbestämmelser. Däremot gäller en översiktsplan vilken beslutades av kommunfullmäktige i Ystads kommun den 17 november 2005. Översiktsplanen är konkret och nyanserad när det gäller var byggnationen bör tillåtas och vilka intressen som ska beaktas vid beslut om förhandsbesked och bygglov. Enligt översiktsplanen gäller bl.a. att lokaliseringen av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter ska utformas så att de smälter in i kulturmiljön och orsakar minsta möjliga miljöpåverkan. Vid nybyggnation på landsbygden är det viktigt att anpassa bebyggelsen efter traditionellt bebyggelseskick avseende skala och material. Byggandet på landsbygden i fritt läge ska begränsas, och på landsbygden finns flera viktiga hänsyn som jordbruksmark, landskapsbild, naturområden och betesmarker. Huvudprincipen är att ny bebyggelse ska lokaliseras där det redan finns bebyggelse för att bevara värdefull åkermark och naturområden som idag är fria från bebyggelse. Principen gäller framförallt enstaka hus av småhus- eller villakarakter utan förankring i landskapet. Särskild vikt ska läggas vid lokalisering och utformning så att bebyggelsen smälter in i det omgivande landskapet och anknyter till lokal byggnadstradition. Ny lokalisering av bebyggelse på landsbygden utanför samlad bebyggelse är generellt olämplig med hänsyn till värden som bl.a. jordbruksmark samt landskapsbild och naturvärden. Området omfattas av två riksintressen, dels ett riksintresse för naturvården M73 "Hörupsåsen", dels riksintresse för kulturmiljövården M: K174 Ingelstorp-Valleberga-Hagestad.

Beträffande riksintresset N73 Hörupsåsen har detta av Riksantikvarieämbetet och Statens naturvårdsverk motiverats bl.a. av områdets huvuddrag vilka uppges vara en ås med sammanhängande isälvsstråk i en båge nästan parallell med kusten, 5-6 km innanför nuvarande kustlinje.

Beträffande riksintresset M:K 174 har detta motiverats som riksintresse med hänsyn till det öppna odlingslandskapet med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet med medeltida kyrkor och sockencentrum som visar på byarnas betydelse i det forna agrarsamhället. Talrika gårds- och bymiljöer. Uttryck för riksintresset Ingelstorp-Valleberga-Hagestad har motiverats av att området utgör öppet odlingslandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet med medeltida kyrkor och sockencentrum som visar byarnas betydelse i det forna agrarsamhället.

Vid synen den 13 november 2014 kunde konstateras att byggnationen som omfattas av förhandsbeskedet strider mot alla de uppräknade bestämmelserna i översiktsplanen och tillägget till översiktsplanen. Den tilltänkta bebyggelsen kommer bl.a. inte att smälta in i kulturmiljön eller kunna anpassas till traditionellt bebyggelseskick avseende skala och material. Den tilltänkta bebyggelsen kommer att byggas på värdefull jordbruksmark.

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden redovisas i kommunens översiktsplan. Även om översiktsplanen inte har någon bindande verkan ska den vara vägledande för beslut om användningen av mark- och vattenområden (jfr MÖD 2012:40). För att ett förhandsbesked ska kunna lämnas i strid mot översiktsplanen krävs noggranna överväganden som också ska redovisas. Vid överklagande till mark- och miljödomstol av sådana allmänna intressen i form av riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken som länsstyrelsen ska bevaka, antingen vid sin överprövning av detaljplaner eller vid sin prövning av överklagade förhandsbesked och bygglov, *"kan i regel bara prövas om underlaget för länsstyrelsens prövning varit godtagbart och om det som därefter har tillförts målet utgör skäl att frångå länsstyrelsens bedömning"* (MÖD 2013:44).

W har i ärendet tillhandahållit och åberopat ett ritningsunderlag avseende den tilltänkta byggnationen. Ritningsunderlaget är upprättat av Ws Arkitekt-kontor den 3 oktober 2012. Hos länsstyrelsen konstaterades att höjdmarkeringarna på detta ritningsunderlag inte stämmer med höjdangivelser som finns angivna på en av Ystads kommun upprättad inmätning från oktober 2013, vilken också åberopats

av W. Eftersom länsstyrelsen konstaterade att den utpekade platsen, under alla förhållanden, var olämplig för nybyggnationen, fann länsstyrelsen inte anledning att närmare utreda vilka höjdangivelser som var korrekta. Baronhouse har vid närmare studium av det av W till stöd för sin ansökan om förhandsbesked ingivna och åberopade ritningsunderlaget konstaterat att detta också i andra avseende är behäftat med motsägelser som gör att det inte utgör ett fullgott beslutsunderlag. Till yttrandet bifogas bilagor som uppvisar bl.a. höjd över havet. Det är av avgörande betydelse att den sökande i ett ärende om förhandsbesked eller bygglov tillhandhåller ritningar som i alla avseenden är korrekta och stämmer överens med verkliga förhållanden i terrängen.

Inför mark- och miljödomstolens syn den 13 november 2014 hade Baronhouse låtit staka ut den tilltänkta byggnationen. Detta hade skett utifrån de ritningsunderlag som Ws tillhandahållit och åberopat i ärendet. Utstakningarna visade dels byggnationens högsta höjd över marken, dels byggnationens utsträckning i västöstlig riktning, dels infartportalen till byggnationen, dels swimmingpoolens utsträckning åt öster. Vid synen uppgav Ws ombud att W inte kunde vitsorda (avseende den högsta stolpen) ”att stolphöjden överensstämmer med den tilltänkta byggnadens höjd”. Ombudet kunde eller ville dock inte utveckla på vilket sätt utstakningen skulle vara felaktig. Med anledning av Ws inställning, fälldes den högsta stolpen och uppmättes under rättens åsyn till 6,48 meter över marknivån. Enligt det av W åberopade ritningsmaterialet uppgår höjden på den tillämnade byggnationen till $(29,0 - 22,4 = 6,60)$ meter i sektionen A (gästrum). Den tilltänkta byggnationens höjd varierar mellan 6,60 meter och 5,00 meter. Den höga stolpen visar därför väl höjden på den tilltänkta byggnationen. Höjden uppgår således inte till den höga stolpens höjd med tillägg av en meter vilket uppgavs vid synen, utan var således något lägre än den tilltänkta byggnationens högsta höjd enligt det åberopade ritningsunderlaget. Den tilltänkta byggnationens höjd enligt de angivna höjdmåtten i ansökan utgår vidare från byggnadens höjd från färdigt golv, och inte från marken. Det bör alltså noteras att hänsyn inte har tagits till schaktningsarbeten och liknande.

Den tilltänkta byggnationen utgörs av ett synnerligt långsträckt enfamiljshus. Huset kommer i väst-östlig riktning att vara ca 67 meter långt. Om hela avståndet från infartsportalen i väster till swimmingpoolens slut i öster beaktas, blir sträckan över 110 meter lång. I sammanhanget ska noteras att avsikten är att poolområdet ska omgärdas av en mur, varför även detta område på håll kommer att upplevas som en del av byggnationen. Ett så långsträckt enfamiljshus avviker mycket markant från skånsk byggnadstradition. Den totala byggnadsytan, inklusive terrasser, carport och det muromgärdade poolområdet, kan utifrån det ritningsunderlag som W tillhandahållit uppskattas till 600-650 kvadratmeter. Den tilltänkta byggnaden blir också hög i hela sin längd. Byggnationen kommer sammantaget att bli ett mycket dominerande inslag i landskapsbilden. Byggnationen ska ske på en plats mitt ute i det öppna jordbrukslandskapet, på en plats utan några skylande trädridåer eller ens enstaka träd och där det aldrig tidigare funnits någon bebyggelse. Byggnationen kommer i stort sett att uppta hela åsryggen och tomten kommer att slutta relativt brant från båda håll från husliven. Ingiven och återopad sektionsritning är på denna punkt totalt missvisande.

Den tilltänkta byggnationen kommer således inte att lämna annat än helt obetydlig yta för trädgård på åsryggen. Eftersom Ws äger den kringliggande marken är det också att räkna med att ett positivt förhandsbesked så småningom kan komma att följas av fler ansökningar om bygglov (när isen är bruten). Baronhouse har upplysts om att W haft för avsikt att uppföra en hel semesterby på fastigheten Ystad X.

Det kommer att krävas omfattande schaktnings- och terrasseringsarbeten i åsformationen för den tillfartsväg som är nödvändig till den tilltänkta byggnationen, detta för att anslutningsvägen från den befintliga skjutbanelvägen inte ska bli för brant, vilket, i vart fall vintertid, skulle omöjliggöra bilkörning till tomtplatsen (jmf 8 kap. 9 § första stycket 3 PBL). Ett högst betydande ingrepp måste som en konsekvens göras i åsformationen. Åsformationen är som tidigare angetts, av riksintresse. Baronhouse gör gällande att nödvändiga schaktnings- och terrasseringsarbeten påtagligt kommer att skada riksintresset.

Vi synen kunde konstateras att den tilltänkta byggnationen kommer att bli mycket dominerande i landskapsbilden, både därför att den uppförs i ett helt fritt läge uppe på en åsrygg och därför att den är så extremt utsträckt i längdled.

Vad gäller frågan om den aktuella marken kan användas för åkerbruk eller inte vill Baronhouse framhålla att det inte framgår på vilket sätt de två personerna - två fastighetsmäklare - som avgett s.k. sakkunnigutlåtande är sakkunniga för att bedöma denna fråga. Det bör i sammanhanget noteras att nuvarande arrendatorn inte uttalar sig om bruksbarheten utan endast konstaterar att det aktuella markområdet under lång tid nyttjats som betesmark. Uppgiften är dessutom inte en förstahandsuppgift. Det är möjligt att den aktuella marken innehåller något mer sten än omkringliggande mark, men långt ifrån i sådan mängd att åkerbruk inte är möjligt. När Baronhouse i anslutning till synen lät sätta ut markeringsstolparna var det inte några svårigheter med att få ned dessa i marken till ett djup som uppgår till vart fall 50 cm. Att marken på den i målet aktuella platsen skulle vara stenbemängd i sådan utsträckning att åkerbruk omöjliggörs är inte korrekt. Inte heller topografin skulle omöjliggöra åkerbruk. Slänten söder om platsen för den tilltänkta byggnationen är förmodligen både för sank och för brant att lämpa sig för åkerbruk. Men åsryggen där byggnationen är tänkt att uppföras liksom den mindre branta slänten norr därom är inte brantare än den omkringliggande marken som redan idag används som åkermark. Detta framgår av de bifogade fotografierna. Därtill bör noteras att en av anledningarna till att länsstyrelsen upphävde förhandsbeskedet var att det innebar att jordbruksmark (inte åkermark) tas i anspråk för en enfamiljsvilla och därtill delar av sammanhängande jordbruksmark. Länsstyrelsen konstaterade härvid att brukningsvärd åkermark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Den tilltänkta byggnationen, avsedd att utgöra en ytterst omfattande sommarbostad för en familj, utgör inte ett väsentligt samhällsintresse. För att långsiktigt säkerställa jordbruksnäringen, vilket både är ett starkt lokalt intresse i Skåne och ett starkt nationellt allmänt intresse, är det av avgörande betydelse att inte bara tillgången på god åkermark säkerställs utan också att det finns tillräcklig tillgång till betesmark. Saknas

betesmark i tillräcklig omfattning, så måste istället åkermark tas i anspråk som betesmark. Den aktuella marken är utmärkt betesmark och används också för bete, vilket kunde konstateras vid synen på plats. Att marken inte utgör oländig betesmark, vilket påstås, kunde också konstateras vid synen. Inspråktagandet av jordbruksmark kommer inte att inskränka sig till själva byggnadsytan, vid bedömningen måste hänsyn tas till den totala markanvändningen inklusive trädgårds/parkanläggning och tillfartsväg.

Ws tilltänkta byggnation kommer att bli så hög att den kommer att utgöra en väsentlig olägenhet för Baronhouse.

Myndighetsnämnden i Ystad har, i strid mot den utredning som gjorts av sakkunniga tjänstemän i kommunen, beslutat om att meddela positivt förhandsbesked. Det beslutet har fattats utan några som helst intresseavvägningar mellan de enskilda och allmänna intressen som gör sig gällande. I vart fall har någon sådan intresseavvägning eller någon som helst annan beslutsmotivering inte dokumenterats. Något skäl till varför nämnden i flera väsentliga avseenden avvikit från och meddelat förhandsbesked i strid mot den konkreta och nyanserade översiktsplanen har således inte lämnats. Detta strider bl.a. mot 20 § förvaltningslagen (1986:223). Länsstyrelsen fann däremot att förhandsbesked utifrån gällande lagstiftning skulle nekas av en stor mängd skäl. Länsstyrelsen ansåg inte heller att en proportionalitetsbedömning mellan Ws intresse av att få bebygga platsen och motstående intressen jäva-de bedömningen att förutsättningar för förhandsbesked saknas. Vid en proportionalitetsbedömning och intresseavvägning av Ws intresse av att få uppföra den tilltänkta byggnationen och de allmänna och enskilda intressen som talar mot byggnationen, anser Baronhouse att också följande omständighet, som talar mot att den tilltänkta byggnationen tillåts, också bör beaktas. Ws hustru, som äger den aktuella fastigheten, har för några år sedan aktivt medverkat till att sälja den man-byggnad med tillhörande tomtplats som sedan mycket länge hört till fastigheten och utgjort dess brukningscentrum. Detta utvecklas i Baronhouse kompletterande inläga till länsstyrelsen den 11 november 2013.

I Ws överklagande åberopas en dom från den 27 oktober 2009 av Kammar-rätten i Göteborg. Det bör noteras att domar från kammarrätten inte har samma prejudikatvärde som domar från Mark- och miljööverdomstolen eftersom sist-nämnda domstol i princip dömer i sista instans i mål om bygglov och förhandsbesked. Beträffande utlåtanden från G W och den hos dennes arkitektkontor anställda R W, är dessa rena partsinlagor, eftersom W och hans företag har ett egenintresse av att det hus som företaget ritat också byggs. De bedömningar som görs av den f.d. stadsarkitekten B H präglas inte heller av någon särskild sakkunskap, utan är bedömningar som envar kan göra. Sammanfattningsvis kan konstateras att det lämnade förhandsbeskedet strider mot gällande översiktsplan av flera väsentliga skäl. Översiktsplanen är i berörda avseenden konkret och nyanserad. Kommunens bygglovsenhet har vid tidigare behandling av ärendet ansett att den föreslagna byggnationen i och med sin placering delar på den nu sammanhängande jordbruksmarken, att byggnationen ändrar platsens karaktär väsentligt samt att den inte medför någon god helhetsverkan och avstyrkt att positivt förhandsbesked lämnas. Några nya eller kompletterande omständigheter har inte tillförts ärendet härefter. Beslutet att medge positivt förhandsbesked i strid mot översiktsplanen och de ansvariga tjänstemännens inställning saknar också helt motivering, trots att det som föreskrivs i översiktsplanen är konkret och nyanserat.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på platsen.

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Som redovisas i det överklagade beslutet skall, vid prövningen av om positivt förhandsbesked kan lämnas, såväl allmänna som enskilda intressen beaktas. Prövningen begränsas till att avse åtgärdens lämplighet på den avsedda platsen. Även andra aspekter kan dock behöva tas med i bedömningen, såsom om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) som rör anpassningen till omgivningen; exempelvis kan miljömässiga aspekter medföra att en byggnad överhuvudtaget inte är lämplig på platsen eller att den

måste placeras på en viss del av tomten (se motiven till 8 kap. 34 § den äldre plan- och bygglagen ((1987:10,ÄPBL)), vilket är tillämpligt på nuvarande 9 kap. 17 § PBL, prop. 1985/86:1 s.285).

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen har ingen bindande verkan, utan anger de stora dragen i fråga om markanvändning; planen tar inte ställning till detaljfrågor, exempelvis avseende lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked görs avvägningen i det enskilda fallet om huruvida en byggnation kan tillåtas på en viss aktuell plats. Vilken betydelse en översiktsplan får som underlag vid denna bedömning beror på hur konkret och nyanserat planen är utformad. Riktlinjerna i en översiktsplan kan emellertid inte medföra ett generellt byggnationsförbud. Vill kommunen skydda ett specifikt område på så sätt att man vill införa förbud mot tillkommande bebyggelse inom ett visst avsett område, måste istället detaljplan, områdesbestämmelser eller förordnande enligt speciallagstiftning tillgripas (jfr prop 1985/86:1 s. 267f).

I ärenden om lov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. PBL markens lämplighet för bebyggelse prövas. Plan- och bygglagen bygger, vilket MÖD konstaterar i sin dom i målet P 1666-13 med domdatum 2013-12-13, på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjerna för markanvändningen i kommunen. Då det är en kommunal angelägenhet att planlägga markanvändningen äger kommunen själv, inom vida ramar, att avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har även vid flera andra tillfällen betonat betydelsen av en väl underbyggd översiktsplan vid lokaliseringsprövningar av bl.a. vindkraftverk (se t.ex. MÖD 2005:66). Som en utgångspunkt ska översiktsplanen i och för sig kunna fungera styrande vid etableringar inom en kommun. Översiktsplanen med dess tillägg är emellertid, som ovan framhålls, inte bindande vid en prövning av förhandsbesked eller bygglov utan en ansökan om förhandsbesked måste prövas utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Därvid är det givetvis av

betydelse vad översiktsplanen innehåller i form av konkurrerande anspråk på marken och andra vägledande uppgifter.

Enligt den för fastigheten gällande översiktsplanen omfattas området av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Fastigheten gränsar även till ett område för riksintresse för kulturmiljövården enligt samma lagrum. Av översiktsplanen framgår vidare att det aktuella området angetts som jordbruksmark/annan öppen mark. Avseende byggande på landsbygden har i översiktsplanen lyfts fram att det på landsbygden finns flera viktiga hänsyn att ta. I planen exemplifieras härvid med jordbruksmark, landskapsbild, naturområden och betesmarker. Det understryks att jordbruksmarken är en viktig resurs som i framtiden kan spela ännu större roll genom framtida krav på lokal livsmedelsproduktion för att undvika miljöbelastande transporter. Vidare framgår att det inom kommunen prioriteras en bostadsutbyggnad som främst sker i pärlband i nya och befintliga tätorter utmed starka kollektivtrafikstråk, viss nybyggnation på landsbygden får dock ske om denna anpassas till traditionellt bebyggelseskick avseende skala och material. Det understryks att ny lokalisering av bebyggelse på landsbygden utanför samlad bebyggelse generellt är olämplig med hänsyn till värden som bl.a. jordbruksmark samt landskapsbild och naturvärden. Delar av kommunen med mindre värdefull jordbruksmark och en karaktär där ny bebyggelse kan tänkas smälta in i landskapet kan, enligt översiktsplanen, i vissa fall emellertid vara lämplig för ny lokalisering av bebyggelse.

Angående frågan om den planerade byggnationens påverkan på jordbruksmark konstaterar domstolen följande. Bedömningen av markens betydelse som jordbruksmark är av stor betydelse vid prövningen av det aktuella förhandsbeskedet och vid bedömningen av huruvida den planerade byggnationen kan anses lämplig på den aktuella platsen. Härvid anknyter bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken, vari brukningsvärd jordbruksmark särskilt pekas ut som skyddsvärd, samt vad kommunens översiktsplan anger om bevarande av värdefull åkermark.

Domstolen har vid syn på platsen kunnat konstatera att de omgivande slänterna och även den platå som byggnaden är avsedd att uppföras på, inte är lämpliga för ett

rationellt jordbruk. I bedömningen måste därför även vägas in i vilken utsträckning det i detta fall är rimligt att beakta området allmänna lämplighet som jordbruksmark. Inte heller i ett hushållningsperspektiv på längre sikt är det sannolikt att en byggnation i nu aktuell omfattning kommer i konflikt med intresset att hushålla med brukningsvärd jordbruksmark. Några egentliga svårigheter att förena byggnationen med befintlig jordbruksverksamhet i omgivningen har inte heller framkommit. Den nu aktuella bebyggelsen bedöms därför inte att leda till någon ytterligare påverkan eller inskränkning på omgivande jordbruksverksamhet eller i övrigt strida mot de grundläggande hushållningsbestämmelserna.

Vid synen kunde därtill konstateras att en lokalisering enligt aktuellt förhandsbesked inte kommer att orsaka påtaglig skada på varken riksintresset för naturvård, eller riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB.

Den befintliga bebyggelsen i området är av mycket heterogent slag, både vad gäller kulturtradition, stil och användning. Eftersom den bedömning som ska göras nu begränsas till byggnadens lokalisering på den aktuella platsen är bedömningen av byggnadens påverkan på landskapsbilden svårgjord. I målet har dock presenterats en god och detaljerad bild av hur byggnationen är tänkt att gestaltas, vilket framgår av bl.a. insända ritningar, på plats demonstrerad utbredning och höjd samt genom insända fotografier. Domstolen finner att byggnationen, trots att den inte kan anses traditionell eller knyta an till en lokal tradition, inte kan anses avvika från omgivande byggnadsskick med avseende på skala och material, utan byggnationen ska i stället betraktas som väl anpassad till landskapets förutsättningar, lokala natur- och kulturvärden samt en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL. Byggnaden har inte på något annat sätt påvisats bryta mot kraven i 8 kap. 1 § PBL och inte heller kan den anses utgöra en betydande olägenhet för motparten, eller avseende omgivningen i övrigt, i den mening som anges i 2 kap. 9 § PBL.

Enligt Mark- och miljödomstolens bedömning innebär inte kommunens översiktsplan, med hänsyn till de lokala förutsättningarna, något hinder mot att besluta om ett positivt förhandsbesked i förevarande fall. Domstolen finner inte heller att det

vid en samlad bedömning framgår att den tilltänkta åtgärden skulle innebära en olämplig markanvändning. Vad som framförts i länsstyrelsens beslut, eller från motparten, utgör inte heller i övrigt tillräckliga skäl att avslå ansökan om förhandsbesked.

Med hänvisning till det ovan sagda bedömer mark- och miljödomstolen att överklagandet ska bifallas med den följd att länsstyrelsens beslut upphävs och det positiva förhandsbeskedet givet av Myndighetsnämnden i Ystad fastställs.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 4 maj 2015.

Lena Stjernqvist

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Målet har handlagts av beredningsjuristen Charlotte Scholz.