



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060102

**DOM**  
2018-06-20  
Stockholm

Mål nr  
P 12016-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-12-06 i mål nr P 1865-17, se bilaga A

## PARTER

**Klagande** N.D

## Motpart

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun  
753 75 Uppsala

## SAKEN

Negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten X i Uppsala kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Uppsala län beslut 2017-03-13 att återförvisa ärendet till Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för erforderlig handläggning.

---

Dok.Id 1409882

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

N.D har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa länsstyrelsens beslut att visa ärendet åter till nämnden för erforderlig handläggning. I andra hand har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska finna att åtgärden är förenlig med kommunens planer, att det varken med hänsyn till landskapsbilden eller naturvärdena är olämpligt med bebyggelse på platsen samt att det finns skäl att medge undantag från detaljplanekravet för två, eller i vart fall ett, enbostadshus och att domstolen därefter återförvisar ärendet till nämnden för erforderlig handläggning.

**Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun** (nämnden) har motsatt sig bifall till överklagandet.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

N.D har till stöd för sin talan vidhållit vad han tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande. Det är ostridigt att länsstyrelsens tidigare beslut från den 27 juli 2016 inte överklagades av nämnden. Enligt rådande praxis, t.ex. MÖD 2012:54, ligger det i instansordningens natur att en underinstans normalt har att godta en överinstans bedömning i ett återförvisningsbeslut och att det enbart är vid situationer som påminner om dem som motsvarar att resning beviljas som huvudregeln kan brytas. Någon situation som motsvarar resningsgrundande omständigheter har inte framkommit i ärendet.

Som han tolkar mark- och miljödomstolen anser domstolen att den nya översiktsplanen från 2016 är det som ger skäl motsvarande resning. Han vill därvid framhålla att översiktsplaner inte är bindande, att det inte är fråga om några större ändringar samt lyfta fram att den nya översiktsplanen ställdes ut den 17 maj 2016 och därför på intet sätt kan anses vara någon ny omständighet i förhållande till ett avgörande daterat den 27 juli 2016.

Beskrivna tomtlägen ligger inte på jordbruksmark och kommer inte att påverka Uppsalaslätten negativt. Om tingsrättens dom står fast kommer han att tvingas flytta från sitt hem och inte ha möjlighet att stötta nästa generations övertagande av gården. I närområdet har det den senaste tiden sålts och arrenderats ut mark och hans söner planerar att utöka gårdens areal. Han har därför nyligen förvärvat 35 ha jordbruksmark i nära anslutning till stamfastigheten. Han vill vidare uppmärksamma på att det i förarbetena talas om ”bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag” (se prop. 1985/86:1 s. 553) och att förarbetena alltså talar om bostäder i plural. Generationsskiftet är därutöver färdigbedömt av länsstyrelsen i beslutet från 2016.

Det är vidare så att mark- och miljödomstolen felaktigt fått uppfattningen att de önskade tomterna ligger inom det område som enligt översiktsplanen för Uppsala från 2016 kallas ”Uppsalaslätten” och alltså skulle ligga inom ”omlandet” enligt ÖP 2016. I översiktsplanen från 2010 ligger de önskade tomterna i ”omlandet”, samtidigt som de ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Funbo från 2011. I den nya översiktsplanen har kommunen flyttat gränsen för ”omlandet/Uppsalaslätten” ca 800 meter västerut så att det i ÖP 2016 otvetydigt är så att hans önskade tomter klart ligger utanför ”omlandet/Uppsalaslätten”. Även om ”rutan” för FÖP 2011 inte funnits så slutar ”Uppsalaslätten” i de områden som är utanför ”rutan” där åkermarken tar slut. Det som står i ÖP 2016 om ”omlandet/Uppsalaslätten” är alltså irrelevant för hans ärende och definitivt inte så att det påverkar lämpligheten av att den mer detaljerade FÖP 2011, så som varandes mer specialiserad och i ÖP 2016 till och med angiven som ett överordnat styrdokument, ändå har företräde före ÖP 2016. En översiktsplan är av generell karaktär. En fördjupad översiktsplan ska typiskt sett tillmätas betydligt större vikt vid en bedömning av tillåtligheten av en åtgärd än en översiktsplan.

Till stöd för sin talan har N.D bifogat utdrag från översiktsplaner och fördjupad översiktsplan, avtal, beslut från nämnden och Jordbruksverkets statistik.

**Nämnden** har hänvisat till sitt beslut i ärendet och har inte haft något ytterligare att tillägga.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Av gällande rätt följer att det ligger i instansordningens natur att en underinstans normalt har att godta en överinstans bedömning i ett återförvisningsbeslut (se t.ex. MÖD 2012:54). Länsstyrelsen gjorde i sitt första återförvisningsbeslut bl.a. bedömningen att det inte framkommit annat än att det var fråga om generationsskifte i aktivt jordbruk, att åtgärden var förenlig med översiktsplanens intentioner och att det fanns skäl att medge undantag från detaljplanekravet. Nämnden har således inte haft rättsligt utrymme att i sitt nya beslut göra en annan bedömning än länsstyrelsen i dessa frågor. För det fall nämnden inte delat länsstyrelsens bedömning i det första återförvisningsbeslutet hade nämnden istället haft möjlighet att överklaga det beslutet till mark- och miljödomstolen.

Huvudregeln att underinstansen har att godta överinstansens bedömning kan dock undantagsvis frångås om det finns särskilda skäl (jfr bl.a. RÅ 1979 1:95). Mark- och miljööverdomstolen instämmer med länsstyrelsen att det inte framkommit några omständigheter som motiverar någon annan bedömning i ärendet än den länsstyrelsen gjort i sitt första återförvisningsbeslut. Mot denna bakgrund ska mark- och miljödomstolens dom ändras och länsstyrelsens beslut att återförvisa ärendet till plan- och byggnadsnämnden fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Börje Nordström samt tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer.

Föredragande har varit Vilma Herlin



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-12-06  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 1865-17

**KLAGANDE**

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun  
753 75 Uppsala

**MOTPART N.D**

**SAKEN**

Negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten Uppsala X

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut den 13 mars 2017 i ärende nr 403-8253-16,  
se bilaga 1

---

**DOMSLUT**

Med ändring av Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut fastställer mark- och miljödomstolen Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommuns beslut den 24 november 2016, § 361, att avslå ansökan om förhandsbesked.

---

Dok.Id 515946

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

**BAKGRUND**

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun (nämnden) beslutade den 17 mars 2016 att ge ett negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten X i Uppsala kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som den 27 juli 2016 upphävde det överklagade beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för erforderlig handläggning. Länsstyrelsen uttalade att då det kan antas råda ett stort bebyggelsestryck i området kan detaljplaneläggning krävas. Möjligheter finns dock att göra undantag från detaljplanekravet för att tillgodose behovet av nya bostäder vid generationsskiften i jordbruksföretag. Enligt länsstyrelsens bedömning var åtgärden att anse som ett generationsskifte på en plats som inte kunde anses som olämplig för bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden eller naturvärden. Då bebyggelsen skulle placeras i närheten av redan befintlig bebyggelse och inte skulle ta i anspråk brukningsvärd jordbruksmark ansågs åtgärden förenlig med översiktsplanens intentioner och skäl bedömdes föreligga för att medge undantag från detaljplanekravet.

Nämnden beslutade den 24 november 2016, efter återförvisningen, att återigen ge negativt förhandsbesked på ansökningen. Nämnden anförde som skäl för beslutet huvudsakligen att gällande översiktsplan möjliggör den ansökta typen av bostadstillskott under förutsättning att lokaliseringen är lämplig och att det finns ett behov av den tillkommande bebyggelsen för fortsatt jordbruk. Enligt nämndens bedömning hade dock inte N.D kunnat klargöra behovet av tre bostadshus för den fortsatta jordbruksverksamheten och dessa bostadshus hade heller inte lokaliserats i anslutning till brukscenrat för marken. Med anledning av detta bedömdes att tillstånd inte kunde ges till att uppföra de tre bostadshusen med stöd av de möjligheter i översiktsplanen som gjorts för generationsboende. Då stöd inte fanns för att tillämpa bestämmelserna om generationsboende gjordes även en bedömningen utifrån lokaliseringsprinciperna i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Nämnden uttalade vid denna prövning att området lämpar sig för fortsatt bebyggelse men mot bakgrund av den stora efterfrågan på mark i området så borde framtida bebyggelsestillskott samordnas genom planläggning.

N.D överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som den 13 mars 2017 beslutade att upphäva det överklagade beslutet och återigen visa ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen framförde att några omständigheter inte framkommit som gav skäl för en annan bedömning än den i beslutet den 27 juli 2016, innebärande att skäl fanns för att medge undantag från detaljplanekravet.

Nämnden har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska fastställa nämndens beslut att avslå ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten Uppsala X.

Nämnden har hänvisat till beslutet från den 24 november 2016 och har angett i huvudsak följande.

Åtgärden överensstämmer inte med de planeringsriktlinjer som finns i översiktsplanen som gällde vid inlämnandet av ansökan (ÖP 2010) och inte heller med nu gällande översiktsplan (ÖP 2016). Det råder stor restriktivitet kring byggnation av nya bostadshus i området. Under vissa omständigheter kan ny bebyggelse uppföras, om sådana motiv framkommer i prövningen av ett enskilt ärende. Det har i utredningen av det aktuella ärendet inte framkommit några omständigheter som pekar mot att den jordbruksverksamhet som bedrivs inom fastigheten är i behov av tre nya bostadshus för att en generationsväxling av jordbruksverksamheten ska kunna möjliggöras. Detta trots begäran om ytterligare förtydliganden inför det aktuella beslutet. Slutligen råder det stort bebyggelsestryck i området, vilket de senaste årens ansökningar om liknande åtgärder i området visar. Att samordna den bebyggelse som föreslås i enskilda ansökningar och framtida expansion av området, enligt tidigare och gällande översiktsplan, bedöms medföra att plankravet enligt 4 kap. 2 § PBL inträder.

N.D har bestritt bifall.

Till stöd för sin talan har han hänvisat till vad han tidigare har anfört hos nämnden och länsstyrelsen samt har tillagt i huvudsak följande.

I beslutet från den 27 juli 2016 avgjorde länsstyrelsen frågor som inverkar på ärendets utgång, bland annat frågan om undantag från detaljplanekravet, och då nämnden inte överklagade det beslutet så ska nämnden rätta sig efter det. Frågor som redan avgjorts till hans fördel ska inte underinsansen återigen bedöma. Ärendet som drivs är både ekonomiskt och känslomässigt viktigt för honom och hans familj och nämndens märkliga hantering av ärendet gör honom arg och ledsen.

Kommunen har själva i sitt beslut konstaterat att området är lämpligt för framtida bostadsbebyggelse. Det kommunen skriver i sitt beslut angående lämpligheten enligt 2 kap. 4 § PBL saknar bäring då kommunen i den fördjupade översiktsplanen för Funbo gjort just en sådan mer övergripande intresseavvägning i området som helhet. Samma sak gäller för det kommunen skriver med anledning av 2 kap. 2 § PBL då kommunen i den fördjupade översiktsplanen för Funbo har gjort just en

samordning med rådande allmänna intressen. Det är även visat via vatten- och avloppsutredning att det går att ordna med både vatten och avlopp för husen och det motsätts inte att lägga väg i sydväst i enlighet med vad Trafikverket förespråkade i sitt yttrande.

Således är samtliga skäl som kommunen angivit för att ansökan inte ska beviljas motbevisade och det finns därför förutsättningar för att bifalla ansökningsen rakt av, vilket domstolen bör göra. Om domstolen, på grund av instansordningen, inte ser sig behörig att fatta ett sådant beslut så motsätts inte att domstolen istället återförvisar ärendet till länsstyrelsen för sådan bedömning.

I det fall en förnyad prövning ska ske av de sakfrågor som länsstyrelsen avgjorde år 2016 – vilket är felaktigt – hänvisas i huvudsak till tidigare insända yttranden med följande förtydliganden.

Att det inte bara är fråga om generationsskifte utan även om lucktomter förefaller ha fallit bort helt. Faktum är att de aktuella tomterna kommer att komplettera befintlig bebyggelse på ett sådant sätt att de kan tillåtas även utan något krav på att bebyggelsen ska utgöra ett led i ett generationsskifte.

Som framgår är tomterna belägna i skogsmark och det finns till och med hus mellan tomterna och slätten varför de skyddsintressen för Uppsalaslätten som kommunen angivit i översiktsplanen (som dessutom inte är bindande) får anses ha relativt låg relevans för ärendet.

Att tomterna är skog och inte slätt framgår av den fördjupade översiktsplanen för Funbo. Utöver att området där tomterna ska vara är ”skogsområde” bör domstolen beakta att det är tydligt att kommunen inte har några helst planer för det. Området är till exempel varken utpekade som ”grönt utredningsområde” eller tänkt att användas till bebyggelse vilket är en förutsättning för att kommunen ska kunna hävda att de tänkt sig en sådan användning och att detaljplaneläggning krävs. På sidan 41 i den fördjupade översiktsplanen står om bebyggelse i de områden i plankartan som inte markerats för något särskilt ändamål (bland annat för tomterna som avses i ansökan). Domstolen bör särskilt notera att det på intet sätt råder något byggförbud i området utan att skrivningarna gällande bebyggelse av betydelse för jord- och skogsbruk och annan landsbygdsnäring till och med får anses generösa.

Frågan om generationsskifte bör anses vara avgjord i ärendet redan genom länsstyrelsens beslut den 27 juli 2016. I kommunens fortsatta hantering av ärendet har hänvisning gjorts till vad som framförts i yttrandet från februari år 2016 varför kommunens påståenden om att behovet för tre tomter inte förklarats är felaktigt. Vid flera tillfällen har kommunen tillfrågats om varför inte tillstånd ges till tre



tomter, detta då det enligt praxis krävs skäl motsvarande resnings-skäl för att ändra överinstansens bedömning och för att kommunens argumentation ska kunna bemötas. Det enda som kommunen har framfört är ifrågasättande av generationsskiftet i svepande ordalag som dessutom kommunen inte ger några bakgrundsförklaringar till.

Kommunen skriver bland annat i sitt beslut att det inte kommit fram bevis på varför ett hushåll ska ersättas av tre nya. Detta verkar vara ett antagande av kommunen att det är ett hushåll inblandat i driften av gården idag, ett antagande som är felaktigt. Sedan gården togs över har flera hushåll inom familjen samtidigt varit aktiva i driften av gården och det är på detta vis som familjen vill sköta driften fortsättningsvis också.

Även den tilltänkta platsen har från kommunens sida ansetts vara olämplig. I tidigare yttranden till länsstyrelsen har detta bemötts och i korthet så har platsen bedömts som den bäst lämpade i gårdens närhet för detta generationsskifte. Kommunen har gjort bedömningar om platsen i den fördjupade översiktsplanen för Funbo och dessa har följts då platsen har valts. Då det främsta syftet med dessa tomter är att genomföra ett generationsskifte är alla platser i gårdens närhet som möjliggör detta av intresse. Kommunen hävdar att det finns en bättre lämpad plats i sitt beslut men det finns ingen information om var denna plats är och därför har någon ställning till denna plats lämplighet inte kunnat tas.

Kommunen verkar också ha åsikter om gårdens storlek då de nämner att ungefär halva gårdens mark används till jordbruk. Det är dock så att även resterande mark, i form av skogsbruk och annan affärsmässig verksamhet, är helt nödvändig i ett modernt lantbruk.

## DOMSKÄL

### *Rättslig reglering m.m.*

Kommunfullmäktige i Uppsala kommun antog den 12 december 2016 en ny översiktsplan (ÖP 2016), som har vunnit laga kraft. I detta fall ska ÖP 2016 tillmätas betydelse vid bedömningen av vad som är lämplig markanvändning (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 juni 2012 i mål P 2623-12). Av det skälet finns det inte något hinder för att pröva nämndens överklagande.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap. 2 § PBL). En översiktsplan är inte bindande men ska bland annat ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas (3 kap. 2 och 3 §§ PBL). För att mark ska få användas för bebyggelse krävs att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 § PBL). Lämplighetsbedömningen sker

vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan bland annat för nytt byggnadsverk som ska förläggas där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse och byggnadsverket inte kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked (se 4 kap. 2 § PBL). Närheten till ett område som redan har en samlad bebyggelse, exempelvis en bybildning eller en grupp med fritidshus, kan också utlösa krav på detaljplan (prop. 1985/86:1, s. 557).

Enligt PBL är det i vissa fall möjligt att göra undantag från detaljplanekravet då bedömningen av bebyggelsens lokalisering med hänsyn till bestämmelserna i 2 kap. PBL liksom grannelagsfrågorna kan klaras av i samband med prövningen av bygglov eller förbandsbesked. Det kan till exempel vara fallet vid komplettering med bebyggelse på s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag (prop. 1985/86:1, s. 553).

#### *Den fördjupade översiktsplanen*

Bostadshusen är tänkta att placeras på en plats som ingår som en del av ”omlandet” i den fördjupade översiktsplanen för Funbo från år 2011 (FÖP 2011).

Med ”omlandet” menas i FÖP 2011 de delar av planområdet som inte markerats för något särskilt ändamål. Det framgår att ny bebyggelse huvudsakligen förutsätts tillkomma i de föreslagna nya bebyggelseområdena (söder om Lennabanan ner mot Bläckhornet och mellan Bärby och Gunsta) och i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper som bedöms lämpliga att komplettera. I riktlinjer för befintliga *bebyggelsegrupper* anges följande:

- I omlandet ska den lantliga karaktären bevaras. Ingrepp som försvårar fortsatt hävd och djurhållning ska undvikas.
- Nya tomter och byggnader på landsbygden ska placeras i anslutning till befintlig bebyggelse eller till lägen som liknar traditionella tomtplatser. Traditionella tomtplatser är i skogsbyn och på höjdlägen. Inom och invid det öppna slättlandskapet är byggnaders placering särskilt viktig. Ny bebyggelse och anläggningar av betydelse för friluftsliv, jord- och skogsbruk och annan landsbygdsnäring kan tillkomma i andra lägen.
- Komplettering vid befintliga bebyggelsegrupper med ny bebyggelse bör bidra till förbättrade anslutningsmöjligheter till kommunalt VA för hela bebyggelsegruppen. Nya enskilda avlopp ska undvikas. Kompletteringar bör också bidra till att vidmakthålla eller förbättra samband.

#### *Översiktsplanen*

Platsen där fastigheten Uppsala X är belägen ligger inom ett område som i nu gällande och tidigare översiktsplan benämns som ”stadens omland”.

Relevant innehåll i ÖP 2010 har redovisats i länsstyrelsens beslut.

I gällande översiktsplan (ÖP 2016) redovisas inriktningen för den fysiska utvecklingen av stadens omland, det vill säga den del av landsbygden som närmast omger staden. Den huvudsakliga inriktningen är att säkra utvecklingsmöjligheterna för landsbygdsnäringsarna och vidmakthålla de olika landskapskaraktärerna i området. Ny bostadsbebyggelse bör enligt planen endast tillkomma i begränsad omfattning under planperioden.

I ÖP 2016 delas stadens omland in i fyra delområden. ”Uppsalaslätten” (det delområde inom vilket fastigheten är belägen) beskrivs som ett storskaligt slättlandskap norr och öster om Uppsala stad. Uppsalaslätten karaktäriseras av vidsträckta vyer åt flera väderstreck och stora obrutna arealer högproduktiv åkermark. Uppsalaslätten har stor betydelse för jordbruksproduktion, upplevelsevärden och för att behålla Uppsalas karaktär av "staden på slätten", där gränsen mellan staden och landsbygden är tydlig, inklusive viktiga siktlinjer. Slätten avgränsas med en tydlig övergång mot mer kuperade bryn- och skogsområden i öster och övergår successivt till ett uppbrutet och mer kuperat odlingslandskap i väster. De moränholmar som förekommer i slättlandskapet är karaktäristiska för området. Många av bergs- och moränholmarna liksom brynen mot skogslandskapet i öster är bebyggda med såväl äldre som mer sentida bostadsbebyggelse. I stadens östra närområde finns även inslag av företagsetableringar för verksamheter. Merparten av Uppsalaslätten utgör riksintresse för kulturmiljövärden.

Vidare anges för Uppsalaslätten att

- Slättlandskapet ska bevaras öppet och berg- och moränhöjderna bör inte få ytterligare bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelse får dock tillkomma genom kompletteringar som inte utökar befintliga bebyggelsegrupper.
- Ny bostadsbebyggelse i övrigt får endast tillkomma som kompletterande boenden med koppling till jordbruksverksamhet. Verksamheten ska vara av sådan omfattning att den motiverar ytterligare bostadshus för jordbrukets fortsatta drift. Tillkommande bostadsbebyggelse ska lokaliseras i direkt anslutning till brukningscentrum och ha en direkt koppling till driften av jordbruket.
- Mötet mellan staden och slätten ska vara tydlig och viktiga siktlinjer ska inte brytas.
- Nya byggnader och anläggningar får tillkomma för areella näringar och landsbygdsnäring. Inom befintlig detaljplan kan planändring prövas.
- Bebyggelse och anläggningar som tillkommer ska anpassas i skala och utformning för att inte påtagligt framträda i slättlandskapet.

- Åtgärder som försvårar brukande av jordbruksmark och annan jordbruksverksamhet tillåts inte.
- Preciseringarna och avvägningarna för landsbygd ska också tillämpas, bortsett från första punktsatsen.

#### *Förhållandet mellan ÖP 2016 och FÖP 2011*

I ÖP 2016 anges att de inriktningar för *bebyggelse* som anges i FÖP 2011 ska fortsätta gälla samtidigt ska de ”inriktningar som finns för de mark- och vattenområden som berör aktuellt område” tillämpas (s. 79).

Fastigheten X ligger inte inom något av de områden som i FÖP 2011 pekats ut som nya bebyggelseområden. Vad FÖP 2011 säger om sådana områden är därför inte aktuellt för fastigheten.

Genom ÖP 2016 har de uttalanden om ”omlandet” som anges i den fem år äldre fördjupade översiktsplanen förlorat i aktualitet. I deras ställe ska istället de inriktningar för markområden som redovisas i ÖP 2016 tillämpas.

#### *Undantag från detaljplanekravet*

Både bestämmelser i PBL och översiktsplanen öppnar upp för undantag från detaljplanekravet i PBL med hänvisning till *generationsskifte*. Enligt PBL kan undantag göras även i det fallet att det är en s.k. *lucktomt* som ska bebyggas.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12).

Någon definition på eller kriterier för generationsskifte har inte mejslats ut i praxis. Enligt mark- och miljödomstolens mening bör frågan om vilka omställningar i ägande eller drift som kan betraktas som generationsskifte avgöras från fall till fall. Hänsyn får tas till sådant som bruksbara arealer, inriktning på jord- eller skogsbruket, om möjligheten till försörjning förutsätter kompletterande näringsverksamheter av något slag (exempelvis maskinuthyrning, uthyrning av uppställningsplatser för båtar, etc.) eller anställning på hel- eller deltid utanför den eller de verksamheter som bedrivs på fastigheten.

Det ligger på den som påstår att ett generationsskifte ska genomföras som medför ett behov av ytterligare bostadshus på fastigheten för jordbrukets fortsatta drift, att presentera utredning som gör det möjligt att bedöma om förutsättningarna är uppfyllda.

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

De nya bostadshusen ska inte uppföras inom något av de områden för ny bebyggelse som pekats ut i FÖP 2011. Befintlig bebyggelse i närheten av platsen för de nya bostadshusen kan, enligt mark- och miljödomstolens mening, inte anses vara en sådan befintlig bebyggelsegrupp där, enligt FÖP 2011, komplettering kan ske.

Genom ÖP 2016 har de uttalanden om ”omlandet” som anges i den fem år äldre fördjupade översiktsplanen förlorat i aktualitet. I deras ställe ska istället de inriktningar för markområden som redovisas i ÖP 2016 tillämpas.

Fastigheten X omfattar cirka 40 ha åkermark, 2 ha betesmark och 63 ha skog. Ansökan om förhandsbesked gäller tre bostadshus som är tänkta att placeras cirka 100 meter från brukningscentrat på fastigheten.

N.D har sammantaget beskrivit verksamheten på fastigheten och planerna för hans familj enligt följande. Bostadshusen är avsedda för hans två söner och en systerdotter. Fastigheten är en släktgård i tre generationer. Tanken är att sönerna gemensamt ska ta över jordbruksverksamheten och att han själv och hans systers familj ska kunna stötta dem. För att kunna fortsätta driva verksamheten i samma skala (40 ha åkermark samt en handfull nötkreatur som betar och håller hagmarkerna öppna) krävs att hela familjen är involverad, vilket i sin tur kräver bostadsmässig närhet. Han driver också annan kommersiell verksamhet med anknytning till fastigheten.

Det finns inte anledning att ifrågasätta att N.D avser att trappa ner sitt engagemang i verksamheten och istället låta andra familjemedlemmar träda in; en omställning som i och för sig skulle kunna beskrivas som ett generationsskifte. Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning är dock den verksamhet som bedrivs på X inte av sådan omfattning att den motiverar ytterligare ett eller flera bostadshus på fastigheten. Den restriktiva hållningen i ÖP 2016 måste därför vara utslagsgivande i bedömningen.

De tilltänkta tomtplatserna på X ligger inte heller insprängda mellan annan befintlig bebyggelse på ett sådant sätt att det kan anses vara fråga om s.k. lucktomter. Om bebyggelsen skulle tillåtas på den valda platsen bedöms detta istället utöka utsträckningen av befintlig sammanhållen bebyggelse i området.

Enligt mark- och miljödomstolens samlade bedömning har nämnden haft tillräckliga skäl för att åberopa krav på föregående detaljplan för att kunna pröva markens lämplighet för bebyggelse.

Det förhållandet att kommunen har hänvisat till detaljplanekravet under flera år och avslagit ansökan om planbesked kan, vid en avvägning mellan N.Ds enskilda intresse av att bebygga fastigheten med ytterligare bostadshus och det allmänna intresset av detaljplaneläggning, inte anses strida mot proportionalitets-principen (jfr RÅ 2010 ref. 90, Mark- och miljööverdomstolens dom den 5 februari 2015 i mål nr P 4723-14 och NJA 2016 s. 868).

Det anförda innebär att länsstyrelsens beslut ska ändras och nämndens beslut fastställas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (DV427)  
Överklagande senast den 27 december 2017.

Inge Karlström

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist (skiljaktig mening, se bilaga 2). Föredragande har varit tingsnotarien Caroline Johansson.



Tekniska rådet Maria Bergqvist är skiljaktig och anför följande.

Uppsala kommun har tagit fram en ny översiktsplan 2016 (ÖP 2016). Under kapitel 3 *Mark och vattenanvändning* i gällande ÖP finns ett stycke 3.3.2 *Prioriterad tätort* – där kommunen redovisar Gunsta som en prioriterad tätort. Under rubriken Gunsta hänvisar översiktsplanen till den fördjupade översiktsplanen för Funbo-området FÖP 2011. Under fig. 24 anges att strategin för den fysiska utvecklingen av orten finns angivet i den fördjupade översiktsplanen för Funbo-området (FÖP 2011).

Eftersom den kommunövergripande översiktsplanen hänvisar till den tidigare fördjupade översiktsplanen för Funbo-området (FÖP 2011) så gäller denna före den kommunövergripande översiktsplanen (ÖP 2016) vid en bedömning.

Då fastigheten X inryms i det avgränsade markområde som omfattas av FÖP för Funbo-området (FÖP 2011), ska den fördjupade översiktsplan viktas högre i en bedömning av vad som är möjligt på fastigheten än vad som anges i den kommunövergripande översiktsplanen.

Den aktuella ansökan om förhandsbesked gäller tre tomter i ett skogsbyn på mark som är skogbevuxen, i nära anslutning till en befintlig bebyggelsegrupp om ca 5 bostadshus. Dessa tre tomter ligger även nära länsväg 282, där det finns en busshållplats. Avståndet till gårdscentrum är ca 100 m.

Då den föreslagna tomtmarken är skogbevuxen utgör marken inte brukningsvärd jordbruksmark, enligt min mening. Uppsala kommun har även i den kommunövergripande översiktsplanen (ÖP 2016) förtydligat vad kommunen anser vara brukningsvärd jordbruksmark. Kommunen skriver att de anser att brukningsvärd jordbruksmark i första hand är det samma som brukningsvärd åkermark.

I den aktuella FÖP för Funbo-området (2011) anges även riktlinjer för bebyggelse i omlandet dvs. på landsbygden. De riktlinjer som anges är följande:

*I omlandet ska den lantliga karaktären bevaras. Ingrepp som försvårar fortsatt hävd och djurhållning ska undvikas.*

*Nya tomter och byggnader på landsbygden ska placeras i anslutning till befintlig bebyggelse eller till lägen som liknar traditionella tomtplatser. Traditionella tomtplatser är i skogsbyn och på höjdlägen.*

*Inom och vid det öppna slättlandskapet är nybyggnaders placering särskilt viktig. Ny bebyggelse och anläggningar av betydelse för friluftsliv, jord- och skogsbruk och annan landsbygdsnäring kan tillkomma i andra lägen.*

Jag anser att den föreslagna lokaliseringen väl överensstämmer med de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för Funbo-området (FÖP 2011). Länsstyrelsens beslut är därmed riktigt och förhandsbesked ska beviljas, dvs. överklagan ska avslås och länsstyrelsens beslut ska gälla.