



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060202

**DOM**  
2018-01-29  
Stockholm

Mål nr  
P 2432-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-02-21 i mål nr P 4073-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. CA

2. AC

3. AD

4. ME

5. PH

6. DH

7. SL

8. LN

9. CS

Dok.Id 1357063

---

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

10. HS

**Motparter**

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. LB

3. TL

Ombud för 2 och 3: Fastighetsjuristerna Göteborg HB

**SAKEN**

Negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten XX i Göteborgs kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar AC, ME, PH och SL överklagande.

2. Med ändring av mark-och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut den 21 juni 2016, § 272, att som förhandsbesked meddela att åtgärden inte kan tillåtas.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**CA, AC, AD, ME, PH, DH, SL, LN, CS** och **HS (CA m.fl.)** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa byggnadsnämndens beslut om att neka förhandsbesked.

**Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun** har medgett överklagandet.

**LB** och **TL** har motsatt sig ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**CA m.fl.** har anfört i huvudsak följande:

Den aktuella marken är brukningsvärd jordbruksmark. Marken får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annat godtagbart sätt. Marken har enligt boende i området under lång tid använts som betesmark. Hästar har betat där fram till april–maj 2017. Att marken för närvarande inte används inverkar inte på bedömningen om den är brukningsvärd. Platsen är olämplig för bebyggelse med hänsyn till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, miljöbalken, översiktsplanen och nationella miljömål. Området utgör inte en naturlig övergång mellan bebyggelse och jordbrukslandskap och bebyggelsen utgör inte en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse. I stället rör det sig närmast om en utökning av området med risk för prejudicerande inverkan för ytterligare bebyggelse. Förtätning bör i stället ske genom så kallade lucktomter. I vart fall bör området med hänsyn till bebyggelsestrycket planläggas innan bebyggelse tillåts. Förhandsbesked bör därför inte ges. Förutom den dispensgivna sträckan på stengårdsgården kommer även resten av stengårdsgården på 140 meter att förlora sitt skydd i och med ett förhandsbesked eftersom den därefter inte längre gränsar mot jordbruksmark. Detta talar emot att förhandsbesked ska meddelas.

Det finns inget stöd för påståenden om att YY och ZZ tidigare utgjort brukningsvärd jordbruksmark. Marken bestod av granskog och var inte brukningsvärd. Ansökan om förhandsbesked för bebyggelse på fastigheten WW har avslagits, bl.a. med hänvisning till vägens dåliga skick. Grusvägen på ga:35 är ännu sämre än den asfalterade vägen på ga:1 som var aktuell för WW. Vägen på ga:35 ska därför väga emot förhandsbesked. Sökanden har uppgett att det finns flera alternativ till vägar men det är oklart vilka alternativ det handlar om. Sökandens enskilda ekonomiska intresse har inte sådan tyngd att den överväger de allmänna intressena som talar emot förhandsbesked. Alla klagandena är medlemmar i ga:35 och därför berörda.

**Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun** har anfört i huvudsak följande: Den tätortsnära jordbruksmarken samt ängar och hagar är viktiga att värna. Den valda platsen är inte lämplig då de föreslagna husen ligger på mark som enligt översiktsplanen är jordbruksområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och kulturlandskap. Området ligger i anslutning till Björnlundaslätten med särskilt brukningsvärd jordbruksmark. Enligt översiktsplanen gäller bl.a. stor återhållsamhet mot ny bebyggelse och nya anläggningar annat än sådana som har med områdenas funktion som jordbruksområden att göra. Pågående markanvändning gäller tills vidare och det krävs ett fördjupat planeringsunderlag innan utbyggnad kan bli aktuell i områdena. Nämnden instämmer även i länsstyrelsens bedömning i målet.

**LB** och **TL** har anfört i huvudsak följande:

Klagandena är inte berörda av förhandsbeskedet och de omständigheter som åberopas berör endast Göteborgs kommun. Klagandena kan vara berörda av tillfarten, men kommunen har bedömt att tillfartsfrågan har flera lösningar och kommer att prövas vid kommande bygglovsansökan. Gemensamhetsanläggningen har inte överklagat varför frågorna avseende vägen inte är relevanta. Den bästa lösningen för tillfart är genom stemmuren och frågan om biotopskyddet är löst genom att domstolarna lämnat dispens för ianspråktagande av en kortare sträcka på 4,5 meter. Stemmuren är inte längre än ca 115 meter och ligger på grannfastigheterna. Den har därför redan förlorat sitt skyddsvärde på långa sträckor.

Området utgör dålig betesmark som hästverksamheten inte har behov av. Verksamheten har därför ändrats vilket lett till friställd mark och ett bättre ekonomiskt utnyttjande av jordbruksmarken. Möjligheten att bebygga området ger gården bättre ekonomisk styrka. Den verksamhet som bedrevs tidigare var inte lönsam och det finns tillräckligt med betesmark kvar för den framtida hästverksamheten. Området utgör därmed inte brukningsvärd jordbruksmark. Mark- och miljödomstolens dom bekräftar detta.

Åtgärden är förenlig med översiktsplanen. Området tillhör samlad bebyggelse och anges som jordbruksmark och utredningsområde för framtida bebyggelse i översiktsplanen. Aktuell bebyggelse påverkar inte landskapsbilden eller kulturlandskapet och begränsar inte det rörliga friluftslivet i sådan omfattning att det finns skäl att avslå ansökan. Husen syns inte från de flesta vinklar och där de syns kommer de mycket större parhusen på grannfastigheten ta den största uppmärksamheten. Situationen är inte jämförbar med praxis där aktivt jordbruk förekom och där det inte var fråga om naturlig komplettering till samlad bebyggelse.

Lämpligheten bör prövas i det enskilda fallet och Stadsbyggnadskontoret har ansett platsen lämplig. Att aktuella byggnader enligt mark- och miljödomstolens bedömning medför ett naturligt slut på bebyggelsen innebär att byggandet inte kan fortsätta längre än den sökta åtgärden. Det vore dessutom oproportionerligt att inte tillåta bebyggelse i direkt anslutning till redan beviljad byggnation på WW. Även de nu bebyggda fastigheterna i närheten som påstås ha bestått av granskog utgjorde jordbruksmark samt utredningsområde.

Den nya bevisningen från klagandena i Mark- och miljööverdomstolen ska inte tillåtas.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att målet handläggs enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden som saknar bestämmelser som hindrar att ny bevisning läggs fram i högre rätt. LB och TL invändning om att ny bevisning inte ska tillåtas föranleder därför ingen vidare åtgärd.

CA, AD, DH, LN, CS och HS äger fastigheter som antingen gränsar till XX eller endast skiljs åt från denna fastighet av en väg. Enligt praxis anses beslut om bygglov beröra dem och de har rätt att överklaga mark- och miljödomstolens dom.

De fastigheter AC, ME, PH och SL äger ligger längre från XX. För att de ska få klaga på mark- och miljödomstolens dom krävs därför att de bl.a. med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden samt natur- eller trafikförhållandena på platsen är särskilt berörda. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att enbostadshusen som den aktuella ansökan om förhandsbesked avser bara delvis är synliga från deras fastigheter. Husen kan inte anses begränsa en särskild utsikt eller på annat sätt innebära en olägenhet för dessa fastighetsägare på ett sätt som krävs för att de ska anses särskilt berörda av åtgärden (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i mål P 408-16, P 2118-14 och P 8341-15). De har därför inte rätt att klaga på mark- och miljödomstolens dom och deras överklaganden ska avvisas.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark, se 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) och kommunen får inom vida ramar avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas, se bl.a. rättsfallet MÖD 2012:40.

Den aktuella platsen ligger inom ett område som enligt översiktsplanen utgör jordbruksområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och kulturlandskap. Enligt översiktsplanen är jordbruksområdena en framtida resurs för stadens försörjning och ekologiska balans, men delar av områdena kan komma att bebyggas på mycket lång sikt. Stor restriktivitet ska iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar som inte har med områdenas funktion som jordbruksområden att göra. Om ny bebyggelse ska förläggas på områden med särskilt stora värden för naturvård, kulturlandskap m.m. krävs ett fördjupat planeringsunderlag.

Den aktuella marken har använts som jordbruksmark nyligen, men LB och TL har anfört att det är dålig betesmark som hästverksamheten inte

har behov av, att det finns tillräckligt med betesmark för gårdens behov och att marken därför inte längre utgör brukningsvärd jordbruksmark. Mark- och miljödomstolen kom fram till att de ansökta förhandsbeskeden närmast var att betrakta som en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse och ett lämpligt avslut när denna övergår i jordbruksmark.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att marken inte upphör att vara brukningsvärd jordbruksmark genom att de nuvarande ägarna tar den ur produktion. Området framstår inte heller som någon naturlig komplettering till befintlig bebyggelse på ett sådant sätt att dess karaktär av jordbruksmark saknar betydelse. Nämnden har haft tillräckliga skäl för att avslå ansökan om förhandsbesked och därmed ska mark- och miljödomstolens dom upphävas och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Karina Liljeroos och hovrättsrådet Christina Ericson, referent.

Föredragande har varit Helen Agah.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-02-21  
meddelad i  
Vänernsbor

Mål nr P 4073-16

### **KLAGANDE**

1. LB

2. TL

Ombud för 1 och 2: Fastighetsjuristerna Göteborg HB

### **MOTPARTER**

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2 och 3. CA och LN

4 och 5. AC och PH

6 och 7. ME och SL

8 och 9. AD och DH

10 och 11. GJ och JJ

12 och 13. CS och HS

Dok.Id 351064

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		<b>E-post:</b> vanernsborgs.tingsratt@dom.se		-



14 och 15. ES och RS

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 10 oktober 2016 i ärende nr 403-26861-2016, se bilaga 1

**SAKEN**

Negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten XX i Göteborgs kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver underinstansernas beslut och visar målet åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

---

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade den 21 juni 2016 att som förhandsbesked meddela att nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten XX i Göteborgs kommun inte kan tillåtas på platsen.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslutade den 10 oktober 2016 att avslå LB och TL överklagande av nämndens beslut, se bilaga 1.

**YRKANDEN M.M.**

**LB och TL** har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att positivt förhandsbesked i enlighet med ansökan ska beviljas. De har vidare yrkat sammanträde och syn. Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande.

De och stadsbyggnadskontoret anser att den aktuella ansökan för två enfamiljshus utökar den sammanhållna bebyggelsen i anslutning till området med detaljplan samt områdesbestämmelser.

Det har skett flera nybyggnationer i området med positiva förhandsbesked på bl.a. WW, som ligger alldeles jämte prövningsfastigheterna. De bestrider att tidigare WW avser ett skogsområde utan det utgör jordbruksmark inom det s.k. bevarandeprogrammet och har utifrån denna omständighet fått bygglov. WW har fått positivt förhandsbesked för nybyggnation av två stora parhus som nu är byggda, samt ansökan om ytterligare ett hus. Båda parhusen ligger längre ut i det öppna landskapet och längre bort från berget. Ett hus ligger mer västerut i det öppna landskapet och längre bort från berget. Det finns därför inget stöd för att tillåta viss bebyggelse utan plankrav men att neka viss bebyggelse i direkt anslutning till beviljad byggnation. Resonemanget bygger på en dom avseende just WW från Mark- och miljödomstolen den 11 juni 2012 med mål nr P 242-12. De planerade husen kommer inte att synas överhuvudtaget från de flesta vinklar eftersom de skymms av berg eller hus. Där de syns kommer parhusen att dra åt sig mer uppmärksamhet då de är betydligt större och ligger längre ut från berget.

De anser att byggnation i enlighet med deras ansökan är att betrakta som en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse, som en naturlig övergång mellan bebyggelse och jordbrukslandskap. Förslaget till byggnation avser ett område där det är samlad bebyggelse. Förslaget påverkar varken landskapsbilden, kulturlandskapet eller begränsar det rörliga friluftslivet. Uppförande av två enplanshus har ingen påverkan avseende några naturvärden. Omgivningen är i högsta grad skyddsvärd och storslagen men byggnationerna kommer inte i sig att påverka sin omgivning i en sådan omfattning att det inte kan ses som god hushållning med markområden enligt 2 kap. 2 § PBL.

Ändring av hästverksamheten och den dåliga kvaliteten på höet leder till att behovet för en del av området har förändrats med tiden. I stället för att området växer igen av sly och buskar samt höga och täta träd är det en bättre lösning att ianspråka området för två enplanshus. Bakgrunden till ansökan är att hästgårdsverksamheten centreras och att höproduktionen läggs ned. På detta vis frigörs ytor närmare hästgården på västra och södra sidan av Hjälmvägen. Hästhagarna har flyttat till dessa ytor. På det viset kommer hästarna närmare stallet och man slipper att varje dag ta hästarna över vägen.

Vid avvägningen mellan å ena sidan intresset av att bevara markområdet för framtiden och å andra sidan värdet av att ta det i anspråk för att uppföra två enbostadshus, ska värdet av att ta det i anspråk väga tyngre. Hästhagen används inte i samma utsträckning som den en gång gjorde, användningen av den kommer dessutom att upphöra, vilket gör att behovet av att bevara markområdet således inte är skyddsvärt. Ur allmän synpunkt är intresset att marken tas i anspråk för uppförande av två enbostadshus tyngre än att bevara markområdet för framtiden.

Stadsbyggnadskontoret föreslog att ansökan skulle bifallas och omröstningen i byggnadsnämnden avgjordes till deras nackdel med minsta möjliga marginal.

De har den 29 oktober 2015 fått dispens från länsstyrelsen att ta bort stenmur från XX och har utfört geoteknisk utredning.

**DH, AD, CA och LN** har motsatt sig det yrkade och anfört i huvudsak följande.

På plats kan man mycket tydligt se att jordbruksmarken/hästhagen där husen är planerade omges av en biotopskyddad stengärdsgård och att det är en tydlig gräns mellan bostadsområdena och den tänkta bebyggelsen. Grannfastigheterna som nu är bebyggda var till stor del granskog, vilket framgår av mark- och miljödomstolens dom i mål nr 242-12. I samma dom nämns även att det söder om fastigheten är öppet landskap, dvs den fastighet som de klagande vill bebygga. Vidare har dessa tomter varit anslutna till det kommunala avloppet, något som de klagandes fastighet inte är.

Dispensen att ta bort den biotopskyddade muren är överklagat. Om förhandsbesked ges och det byggs två hus kommer stengärdsgården, enligt Naturvårdsverkets definition, inte längre vara biotopskyddad längs hela sträckan som gränsar mot de två nya tomterna, ca 150 meter. Riksdagen har beslutat om ett antal miljömål för att nå en hållbar samhällsutveckling. Biotopskyddade miljöer i odlingslandskapet ryms inom främst miljömål 13, Ett rikt odlingslandskap, där bl.a. småbiotoper beskrivs som viktiga för att bevara våra växt- och djurarter. En byggnation medför en minskning av småbiotoper i området, något som strider mot riksdagens miljömål.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får inte brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk såvida det inte tillgodoser väsentliga samhällsintressen, jfr Mark- och miljööverdomstolens mål nr P 4087-15. De klagandes tomter anses vara brukningsvärda då de fram tills idag används som betesmark. Det allmänna intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen.

I 2 kap. 3 § plan- och bygglagen finner man allmänna intressen som översiktsplanen ska ta hänsyn till och främja. Punkterna om ”Hänsyn till natur- och kulturvärden” samt ”En långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt

goda miljöförhållanden i övrigt” främjar inte ett positivt förhandsbesked för två bostadshus på den tilltänkta marken. Översiktsplanen styrker att byggnationen är olämplig. Med hänsyn till intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark är det inte god hushållning av markområde att bebygga den aktuella platsen.

Om förhandsbesked medges finns det risk för prejudicerande verkan. Med resonemanget från ett sådant avgörande som beslutsunderlag finns det snart inte jordbruksmark/öppet landskap kvar, inget bevarande av landskapsbild och/eller kulturlandskap och småbiotoper försvinner snabbt, framförallt i närområdet men även nationellt.

Även **AC, SL, PH, ME, CS, HS, ES och RS** har motsatt sig det yrkade.

**Nämnden** har anfört att den vidhåller sitt tidigare beslut och anser att överklagandet ska avslås.

## DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 1 februari 2017 hållit sammanträde och syn på fastigheten.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan i målet är om förhandsbesked för två enbostadshus kan beviljas på den ansökta platsen. Vid denna prövning är det framförallt markens lämplighet för bebyggelse som ska bedömas.

Det aktuella området utgörs idag av hästhagar som angränsar ett bebyggelseområde. Hästhagarna avses att flyttas till ett läge närmare stallbyggnaderna och koncentreras på andra sidan Hjäl mavägen. Detaljplan saknas för området.

I områdets absoluta närhet, angränsande i nordväst, har förhandsbesked beviljats under liknande förutsättningar, se Vänersborgs tingsrätts dom i mål P 242-12. I det fallet var avgörande huruvida detaljplaneläggning var nödvändig för genomförandet. Så befanns dock inte vara fallet.

I det nu aktuella fallet har nämnden, i motsats till stadsbyggnadskontorets rekommendation, meddelat negativt förhandsbesked med hänvisning till att marken utgörs av jordbruksområde med bl.a. särskilt stora värden för naturvård och friluftsliv.

Domstolen anser dock att de ansökta förhandsbeskeden närmast är att betrakta som en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse och som ett lämpligt avslut när bebyggelsen går över i jordbrukslandskapet. Denna avrundning av bebyggelsen kräver inte heller att detaljplan upprättas.

Tillkommande bebyggelse uppfyller även kraven i 2 kap. 6 § PBL avseende anpassning till omgivande bebyggelse och landskapsbild. Flera olika möjligheter att anordna utfart föreligger.

Någon betydande olägenhet för grannarna med hänvisning till 2 kap. 9 § PBL föreligger inte heller. Grannehörande har skett i samband med handläggningen. Inte heller i övrigt föreligger några omständigheter som kan föranleda att förhandsbesked inte kan beviljas.

Med ledning av ovanstående ska klagandenas överklagande bifallas och målet visas åter till nämnden för fortsatt handläggning och beviljande av förhandsbesked.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 14 mars 2017.

Ove Järholm

Rolf Dalbert

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Marina Fagermoen.