



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060105

DOM
2018-02-28
Stockholm

Mål nr
P 4520-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljööverdomstolen, dom 2017-04-21 i mål nr P 4477-16,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. GB

2. NB

Ombud för 1 och 2: GC

Motparter

1. Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona kommun
Stadshuset
261 80 Landskrona

2. UHM

Ställföreträdare: AK

Ombud: SAH

3. KM

SAKEN

Förhandsbesked gällande fastigheten XXX i Landskrona kommun

Dok.Id 1377463

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–15:00

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämndens i Landskrona kommun beslut den 14 juni 2016, SBN § 106, att bevilja förhandsbesked för två stycken en och en halvplans enbostadshus på fastigheten XXX i Landskrona kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

GB och **NB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att ge positivt förhandsbesked.

Nämnden har medgett ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UHM och **KM** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

GB och **NB** har framhållit i huvudsak följande.

Fastigheten är inte lämplig för jordbruksändamål med hänsyn till dess läge och beskaffenhet. För det fall fastigheten skulle anses utgöra brukningsvärd jordbruksmark bör marken ändå få tas i anspråk för bebyggelse då det kan antas tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Ven är i behov av fler boende för att kommunen skall kunna tillhandahålla god samhällsservice för öns invånare även i framtiden. Då kommunen särskilt pekat ut fastigheten som lämplig för nybyggnation kan behovet inte tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

De bedrev tidigare en mindre mejeriverksamhet med getter på sin dåvarande lantbruksenhet bestående av XXX och XXY som ingick i en samtaxering. År 2008 lät de stycka av och avyttra en del av XXX som sedermera bildade fastigheten XXZ som idag är en bebyggd småhusenhet. På grund av svårigheter med att uppnå lönsamhet i jordbruksverksamheten lades den ner under hösten år 2016. Fastigheten XXY avyttrades sedermera den 3 april 2017.

Fastigheten XXX användes som betesmark men marken har inte plöjts sedan i vart fall 1997 då de förvärvade fastigheten. Fastighetens totala areal är 7 710 kvadratmeter, vilket innebär att marken torde anses för liten för att kunna klassas som

en jordbruksfastighet. Det är därför inte möjligt att bedriva ett rationellt, än mindre ett lönsamt, jordbruk på fastigheten. Det finns inte heller intresse bland lantbrukare att förvärva eller arrendera fastigheten. Den skiftesvall som löper längs hela fastighetens norra gräns stänger av marken på XXX från omkringliggande åkermark. Det är enbart möjligt att nå XXX från Jöns Möllares väg eller via XXY. Pilevallen längs med Jöns Möllares väg begränsar tillgängligheten till fastigheten för större fordon som jordbruksmaskiner. Dessutom medför pilevallen att själva ytan som jordbruk kan bedrivas på är ännu mindre eftersom det krävs säkerhetsavstånd då pilevallen kan ta skada av bekämpningsmedel och andra kemikalier som används vid konventionellt jordbruk.

Enligt lagens förarbeten innebär begreppet brukningsvärd jordbruksmark att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. En bedömning måste alltid göras utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Jordbruksverket har inte besökt fastigheten och har därför inte beaktat förhållandena på platsen såsom fastighetens storlek, de skyddsavstånd som ska iakttas till befintlig bebyggelse och att fastigheten inte längre ingår i en lantbruksenhet med XXY.

Det framgår av Mark- och miljööverdomstolens praxis att kommunens översiktsplaner och liknande handlingar ska vägas in i bedömningen. Kommunen har, vilket länsstyrelsen också har påtalat, i de reviderade områdesbestämmelserna för delar av Ven pekat ut området där fastigheten är belägen som ett av få områden där det är lämpligt med nybyggnation av bostäder. Det råder brist på reella alternativa platser där bostadshus kan uppföras. Även om bestämmelserna inte vunnit laga kraft får de anses vara väl genomarbetade och kan tas till intäkt för kommunens intentioner med Ven.

Nämnden har vidhållit den inställning som framgår av skälen till nämndens beslut.

UHM och **KM** har framhållit i huvudsak följande.

Marken på XXX utgör brukningsvärd jordbruksmark. Det är inte av väsentligt samhällsintresse att den ifrågavarande marken ska bebyggas. Det står inget i kommunens Riktlinjer för Ven, som inte är ett juridiskt bindande dokument, om att just området längs Jöns Möllares väg skulle vara särskilt utpekad till att vara lämpligt för nybyggnation.

Hela Ven har ett rationellt och modernt jordbruk med norra Europas bördigaste åkermark. Det finns ett stort intresse bland Vens och Skånes lantbrukare att arrendera och köpa jordbruksmark. Fastigheten XXX, vars totala areal är 7 710 m², vore ett välkommet tillskott för någon av öns bönder. Det finns åkrar på Ven som idag brukas rationellt som har betydligt mindre areal än XXX. All befintlig jordbruksmark på ön ligger i omedelbar närhet till intilliggande bebyggelse.

Den tidigare ägaren till fastigheterna XXY och XXX bedrev jordbruk på fastigheterna fram till att den såldes till GB och NB. Då odlades fodersäd och vall för att tillgodose gårdens djurbesättning. Det var först när fastigheten kom i GB och NB ägo som odlingen lades om till betesvall och mejeri. De har använt marken på XXX och XXY samt arrenderat ytterligare betesmark norr om skiftesvallen. Under deras tid som fastighetsägare (1997-2017) har det inte bedrivits något rationellt jordbruk på XXX. Marken har i stället brukats som betesmark åt deras djur. De har inte heller föryngrat betesmarken genom att t.ex. plöja upp för vallinsådd eller annan betesgröda. Marken kan dock när som helst plöjas upp för sådd av t.ex. raps, lin, fodermajs eller spannmål.

Det bestrids att pilevallen begränsar möjligheten att komma in på XXX med arbetsfordon. Öppningen vid Jöns Möllares väg är sex meter bred och arbetsbredden för en traktor är idag 2,5–3 meter, för plog två meter och för såmaskin 2,5–4,5 meter, vilket innebär att det inte är några problem för jordbruksmaskiner i arbetsläge att komma in till marken. Om man styckar av två tomter begränsas dock framkomligheten till resten av fastigheten med hänsyn till skiftesvallen norr om fastigheten.

REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Jordbruksverket har i remissyttrande framfört i huvudsak följande:

Jordbruksverket yttrar sig i målet vad gäller frågan om marken anses vara brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksverket har inte besökt området och kan därför endast uttala sig generellt om den aktuella marken. Yttrandet grundar sig på uppgifter om historisk markanvändning.

Fastigheten XXX ligger i ett jordbruksområde. Området klassas som ett av Sveriges bördigaste med de högsta normskördarna i Sverige. Området är också högt klassat i den gradering av jordbruksmark som gjordes på 70-talet. Både skördeområdena som definierar normskördar och den gamla jordbruksmarks-klassificeringen är emellertid grov och det förekommer variationer inom områdena. När det gäller XXX bedömer Jordbruksverket att marken har en lägre produktionspotential jämfört med omgivande åkrar. I ett nationellt perspektiv anser Jordbruksverket dock att marken har en relativt hög produktionspotential.

Enligt Jordbruksverkets uppgifter har den mark där husen planeras använts för jordbruksproduktion fram till och med 2017. Enligt Jordbruksverkets blockdatabas har man på hela den delen som är tänkt att bebyggas sökt jordbrukarstöd för slätter- och betesvall på åker åtminstone sedan 2012 och även under 2017.

Marken bedöms som mindre produktiv i jämförelse med omkringliggande åkrar men den har använts för jordbruksproduktion under lång tid tillbaka fram till idag. Jordbruksverket konstaterar därför med hänvisning till två domar i Mark- och miljööverdomstolen, P 4087- 15 och P 4848-16, att den mark där de planerade husen är tänkta att uppföras bör betraktas som brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Prövningen vid en ansökan om förhandsbesked ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL). Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB).

Med begreppet jordbruksmark avses åkermark och kultiverad betesmark (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion. Vid bedömningen bör beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (MÖD 2017:17). Vid införandet av den ursprungliga bestämmelsen i den nu upphävda naturresurslagen uttalades att med att marken tas i anspråk avses sådana åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur biologisk produktion, såsom utbyggnad av bostadsområden, industrier, upplag, vägar, ledningar osv. Det ansågs däremot vara förenligt med bestämmelsen att använda jordbruksmark för koloniområden med odlingslotter och för komplettering av befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad (prop. 1985/86:3 s. 158 f.).

Jordbruksverket har angett att området där fastigheten är belägen är klassat som ett av Sveriges bördigaste med de högsta normskördarna i Sverige och att området är högt klassat också i den gradering av jordbruksmark som gjordes på 1970-talet. Jordbruksverket har vidare bedömt att den aktuella marken har en lägre produktionspotential jämfört med omgivande åkrar men att den i ett nationellt perspektiv har en relativt hög

produktionspotential. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta Jordbruksverkets bedömning vad gäller markens beskaffenhet.



Flygfoto över aktuellt område, stjärnan markerar plats för sökt förhandsbesked

Aktuell fastighet omfattar mindre än ett hektar, är obebyggd och har under senare år använts som betesmark för en småskalig mejeriverksamhet. I söder avgränsas fastigheten av ett område med befintlig bebyggelse. I väster gränsar fastigheten mot en mindre väg med pilevall och i norr mot en skiftesvall som av stadsantikvarien i Landskrona bedömts vara bevarandevärd. I öster ansluter fastigheten till betesmark. Markens läge talar vid sådana förhållanden i viss mån emot att den lämpar sig för ett rationellt jordbruk, men en sådan mindre lämplig arrondering utesluter inte att marken kan utgöra brukningsvärd jordbruksmark i det långsiktiga perspektiv som avses i 3 kap. 4 § MB. Med särskild hänsyn till markens beskaffenhet finner Mark- och miljööverdomstolen att vad som framkommit om markens läge inte är tillräckligt för att bedöma marken som annat än brukningsvärd jordbruksmark.

Att uppföra två enbostadshus på brukningsvärd jordbruksmark får typiskt sett anses vara oförenligt med bestämmelsens syfte (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom

den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15). I detta fall utgör de tänkta bostadshusen dock en begränsad komplettering av den befintliga bebyggelsen längs Jöns Möllares väg. På grund av byggnadernas tänkta placering i anslutning till pilevallen och markens arrondering kommer jordbruksmarken endast i obetydlig mån påverkas. Med beaktande av detta, samt att platsen har bedömts vara lämplig för utbyggnad i de riktlinjer för Ven som nämnden har antagit, utgör 3 kap. 4 § MB i detta fall inte hinder mot att positivt förhandsbesked lämnas.

Mark- och miljööverdomstolen finner att de åtgärder som avses med ansökan om förhandsbesked är förenliga med gällande översiktsplan och utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse. Det har inte framkommit annat än att infart och va-frågor är möjliga att lösa utan att pilevallarna påverkas. Den tänkta utformningen och placeringen är anpassad till landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Någon betydande olägenhet för omgivningen kan inte förväntas. Det finns därför förutsättningar att bevilja positivt förhandsbesked. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Inger Holmqvist, hovrättsrådet Ulf Wickström och tf. hovrättsassessorn Alexander Häggkvist, referent.

Föredragande har varit Lina Tengvar.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-04-21
meddelad i
Växjö

Mål nr P 4477-16

KLAGANDE

1. UHM

Ombud: SAH

2. KM

MOTPART

1. GB

2. NB

3. Landskrona kommun,
Stadsbyggnadsnämnden
Stadshuset
261 80 Landskrona

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2016-10-04 i ärende nr 403-22054-16, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked gällande fastigheten XXX, Landskrona kommun.

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen stadsbyggnadsnämndens i Landskrona kommun beslut den 14 juni 2016, SBN § 106, att bevilja förhandsbesked för två stycken 1 ½ - plans enbostadshus på fastigheten XXX, Landskrona kommun.

Dok.Id 392886

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö		0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona kommun (nedan nämnden) beslutade den 14 juni 2016, SBN § 106, att med stöd av 2 kap. 5 och 6 §§ samt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL) bevilja förhandsbesked för två stycken 1 ½-plans enbostadshus på fastigheten XXX. Villkor för bygglov är att pilevallen med pilträd ska finnas kvar på platsen.

GH, UHM, KM, KSE och CE överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Skåne län (nedan länsstyrelsen). Länsstyrelsen avvisade GH överklagande och avslog övriga överklaganden.

UHM och KM har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

UHM har yrkat att nämndens beslut att bevilja bygglov ska upphävas. Som grund för sitt yrkande har hon i huvudsak anfört följande.

Ven är ett välkänt turistmål både nationellt och internationellt. Ön har en bofast befolkning på knappt 400 innevånare. Där finns ett aktivt och modernt jordbruk med norra Europas bördigaste åkermark, alltså 10+ jord. Ett levande lantbruk är viktigt att bevara och värna om. Det vore speciellt olyckligt att stycka av god åkermark gällande fastigheten XXX för villabygge. Tomtavstyckningen XXX är minst den tredje avstyckningen från jordbruksfastigheter på Ven under senare tid. Det kan därvid påpekas att LRF:s ordförande HJ påtalat att den bästa åkermarken i västra Skåne bebyggs och hon framhöll att man nu måste se över en förtätning av befintlig mark istället för att exploatera ytterligare.

Förtätningen bör alltså inte ske längs de små gårdsvägarna, utan i Tuna by som man kan beteckna som Vens tätort. Där bör man från kommunens sida skyndsamt planera för hyreslägenheter, så att unga Venbor har ekonomisk möjlighet till en

egen bostad för att slippa leva hemma hos sina föräldrar efter att de blivit myndiga, samt äldreboenden så att äldre inte behöver lämna ön på sin ålders höst, utan kan få sluta sina dagar på ön bland sina nära och kära. Läger man det i en enhet, har man dessutom större flexibilitet vad gäller exempelvis bättre lokal- och personalutnyttjande och god social infrastruktur.

Beträffande pilevallen får det påpekas att den består av en vall med nio pilar och inte fem pilar som det anges i det överklagade beslutet. Den aktuella pilevallen är den enda kvarvarande pilevallen på Ven längs en gårdsväg. De andra vallarna på ön ligger som separata ägo gränser. Själva pilevallen möter ägo gränsen som går i 90 graders vinkel mot Jöns Möllares väg. Det får framhållas att stadsantikvarien skriver ”norr om fastigheten ligger en ägo gräns markerad med vall och träd. Ägo gränser är viktiga landskapselement och får inte tas bort.” Med de föreslagna avstyckningarna kommer vallen och den därtill knutna ägo gränsen att brytas och det är i strid med stadsantikvariens uttalande om att de inte får ”tas bort”.

Vidare får det antas att de föreslagna avstyckningarna kommer att innebära att man gräver i anslutning till pilarna. Det kan då med fog befaras att pilarna tar skada genom uttorkning. Det kan också antas att rotsystemet tar skada och att pilarna välter vid en storm. För att bevara de sista delarna av pilevallarna på ön, är det angeläget att beslut fattas som långsiktigt tar hänsyn till en aktiv kulturmiljö- och naturvård.

Mot bakgrund av detta motsätter sig KM all avstyckning och husbygge på XXX. Åkermarken bör förbli åkermark, vägen förbli gårdsväg, pilevallen förbli pilevall, ägandevall förbli ägandevall och landskapsvyn över Ekobacken förbli öppen. 1 ½-plans enbostadshus med villaträdgårdar hör hemma i Tuna by, inte i ett kultur- och åkerlandskap.

KM har yrkat att nämndens beslut att bevilja bygglov ska upphävas. Som grund för sitt yrkande har hon anfört detsamma som UHM med tillägg av i huvudsak följande.

Fastigheten XXX har redan en begränsad areal och därför är det viktigt att arealen bevaras intakt för att kommande ägare ska ha möjlighet att kunna bedriva verksamhet såsom mejeri, hästgård, trädgårdsodling eller djuruppfödning. Det är också viktigt att gården fortsätter som jordbruksfastighet, för att få möjlighet till att erhålla EU:s stödrätter.

Beträffande pilevallen består den av en vall med nio pilar och inte fem som anges i det överklagade beslutet, därav namnet pilevall. Förmodligen ligger det en gammal vägsamfällighet vilande någonstans, eftersom Jöns Möllares väg ursprungligen är en gårdsväg till gårdarna längs vägen. Förr gick bönderna samman, byggde upp en vall på den utstakade gemensamma marken och planterade pilar på vallen och anlade sedan dike och väg utanför. Då var det alltså inte någon enskild jordägare som fick släppa på sin privata mark, utan vägsamfälligheten stod gemensamt för marken. Jöns Möllares väg är ju också, icke att förglömma, delvis konstruerad av kasserat tegel från tegelbruken på ön. Pilevallen hamlades en gång per år och grenarna användes gemensamt av bönderna till djurfoder, byggmaterial i klineväggar, korgflätning och husgeråd. Dessutom rensade man diken varje år och kastade upp det på vallen, som gödning till träden.

Det är nödvändigt att ta reda på vem som är markägare till vallen och om det eventuellt finns en gammal vägsamfällighet, för att sedan kunna påtala vikten av att underhålla och bevara pilevallen, samt att beslut som berör pilevallen ska fattas med omsorg om pilevallens långsiktiga överlevnad. Pilträd har dessutom ett stort ekologiskt värde för miljön, speciellt när de har denna ansevärda ålder, som man nog i detta fall kan datera till 1800-talets senare hälft. De fungerar som faunadepåer till allehanda insekter och fåglar och främjar biologisk mångfald i naturen.

G och NB har beretts tillfälle att yttra sig och har i huvudsak framfört följande. Ven är ett välbesökt och omtyckt turistmål med besökare från när och fjärran. De senaste 15 åren har de jobbat med turism och varit en av de ledande aktörerna på ön med sitt företag Hven Getost. Tusentals människor har årligen

stannat upp och haft glädje av deras djur i hagen och låtit sig väl smaka av deras ost. Djuren har även, på uppdrag av länsstyrelsen, bidragit till att hålla Backafallen runt ön öppna. Deras förhoppning har varit att få tillstånd till en avstyckning för en senare försäljning av tomter på XXX, den ena delen av deras två fastigheter. På så vis kan de få in nytt kapital till deras företag och kunna få avlastning i deras arbetsbörda. Så blev det dock inte. De har nu avyttrat fastigheten XXY, mejeriet är nedlagt, djuren är borta och det finns inte mycket mark kvar att driva lantbruk på. Konsekvenserna av fröknarna Mattssons överklagande har inneburit att en av Vens mindre gårdar med djurhållning är nedlagd, en fastboende familj flyttar från ön och ersätts av en sommargäst. Betesmarken kommer att bli en trädgård. Ett viktigt turistmål försvinner. Intentionerna hos M, att bevara ett levande lantbruk, har fått precis motsatt effekt.

Pilevallen består av 5 pilar av varierande ålder och skick. Däremellan finns hagtorn, vresrosor, alm, lind och ogräs på en sträcka om knappt 70 meter. Pilevallen är egentligen en olägenhet i dess nuvarande utformning. Den växer ut över vägen och gör så att trafiken inkräktar på grannens mark. Förra året vägrade sopbilen att köra ut på Jöns Möllares väg, eftersom träden hade växt sig så vidlyftiga att de slog i taket på bilen. Det historiska perspektivet gällande pilevallen är intressant, men knappast relevant i dagens läge.

Beträffande vägsamfälligheten så har de talat med både MP och GP, vilka är markägare längs Jöns Möllares väg, och det finns ingen aktiv vägsamfällighet. Eftersom vägsamfälligheten inte är aktiv i dag, blir skötseln av pilarna näst intill obefintlig. Löpande underhåll av vallen har mest gjorts av markägaren GP som även nyttjar vägen. För de boende längs Jöns Möllares väg, borde det vara en fördel att husen blir fler så att samhällsservicen kan upprätthållas, speciellt nu när LRS väljer att inte ha soptömning längs mindre vägar. Angående farhågorna att pilarna ska skadas vid en byggnation, så refererar de till fastigheten XXZ, byggd 2009, där de gamla pilarna står välmående kvar.

Nämnden har yrkat att överklagandet ska avslås och att länsstyrelsens beslut fastställs. Som grund för sitt yrkande har de angett följande.

Det aktuella området består av klass 10 jord som ligger i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsestrukturen. Marken brukas inte i dagsläget utan används som betesmark. Om marken skulle brukas bedöms marken få en lämpligare arrondering efter aktuell avstyckning, men nämnden gör bedömningen att det inte vore lämpligt att bruka marken med hänsyn till närheten av befintliga bostäder och skyddsavstånd som måste beaktas.

Tillägget i landskapsbilden bedöms acceptabel för öns siluett som avrundas och möter det öppna landskapet i norr. Byggnaderna skulle få ett naturligt stöd av befintlig bebyggelse och vegetation i enlighet med gällande områdesbestämmelser, översiktsplanen och utvecklingsmålen för Ven samt riktlinjerna för bebyggelse på Ven.

Ett villkor i förhandsbeskedet var att pilevallen ska bevaras. Denna är biotop-skyddad med stöd av miljöbalken och tillsynsansvaret enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (MB) åvilar länsstyrelsen. Detta är fastighetsägaren väl medveten om och har ansvar för att föra denna information vidare till kommande köpare. Husens föreslagna placering gör det möjligt att bevara och sköta pilevallen. Den planerade bebyggelsen föreslås få en karaktär som ansluter till byggnadstraditionen på Ven och överensstämmer med gällande områdesbestämmelser. En exploatering enligt aktuellt förslag bedöms därmed som en lämplig markanvändning med hänsyn till beskaffenhet, läge, anpassning till omgivning, landskapsbild och utbyggd teknisk infrastruktur.

DOMSKÄL

Fastigheten XXX omfattas av riksintresse för naturvård, kustzon, kulturmiljö och friluftsliv. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, men inom områdesbestämmelser för Ven, senast reviderade 1993. Området består vidare av klass 10 jord.

Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 7 oktober 2015 i mål nr P 2979-15 konstaterat att vid prövningen av om ett positivt förhandsbesked kan meddelas, bör det i första hand bedömas huruvida en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (jfr prop. 2009/10:170 s. 470 och prop. 1985/86:1 s. 285).

I det ovan nämnda rättsfallet uttalade Mark- och miljödomstolen att, förutom lämpligheten av åtgärdens placering och utformning, ska hänsyn i synnerhet tas till närliggande jordbruksverksamhet och landskapsbild.

Av 3 kap. 4 § MB framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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. Att mark ska vara brukningsvärd innebär enligt förarbetena till bestämmelsen att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158). Med jordbruksmark avses enligt 12 kap. 7 § MB åkermark och betesmark som ingår i en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Begreppet jordbruksmark avser både kultiverad och naturlig mark (Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15). Vidare har Mark- och miljööverdomstolen i dom den 3 februari 2017 i mål nr P 4848-16 konstaterat att om marken bedöms vara väl lämpad för jordbruksproduktion, saknar det betydelse för bedömningen av om marken är brukningsvärd att marken för närvarande inte behövs för livsmedelsförsörjningen.

Marken i det aktuella fallet utgör brukningsvärd jordbruksmark och är av hög bördighet. Bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB är således tillämplig. Frågan är då om åtgärden trots detta kan tillåtas genom att den kan anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I förarbetena till miljöbalken nämns som exempel 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 s. 53).

Den aktuella ansökan om förhandsbesked avser två nya enbostadshus på jordbruksmark som är av klass 10. Mot bakgrund av det ovan anförda, finner domstolen att dessa åtgärder inte kan utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB. Med ändring av länsstyrelsens beslut ska nämndens beslut att bevilja förhandsbesked därför upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 12 maj 2017.

Cecilia Giese Hagberg

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Helena Lundström.