



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2019-05-27
Stockholm

Mål nr
P 7083-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-06-21 i mål nr P 1215-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A-M G

2. V"U

Motparter

1. I I

Ombud: Jur.kand. H a K

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun

SAKEN

Bygglov för enbostadshus på fastigheten X i Höörs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1485657

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 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A-M G och **T S** har yrkat att Mark- och miljööver-domstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut att avslå **I I**s ansökan om bygglov för enbostadshus på fastigheten X i Höörs kommun.

I I har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A-M G och **T S** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg:

I I bedriver ingen jordbruksverksamhet på fastigheten. Den hästuppfödning som **I I** bedriver förefaller inte generera någon omsättning utan den är snarare att beteckna som en hobbyverksamhet som varken berättigar eller kräver att hon är bosatt på platsen. Under de år som gått sedan **I I** etablerade sin verksamhet på fastigheten har det inte skett någon förbättring eller positiv utveckling av marken. **I I** har inte på något sätt visat att hon kan bidra till att skydda landskapet. **I I**s stället innebär hennes verksamhet en belastning för miljön. Fastigheten används som uppställningsplats för djur och marken är belamrad med hästsläp, byggavfall, containrar och gamla fordon.

Markens bördighet på fastigheten är klass fyra på en tiogradig skala och detsamma gäller för en stor del av Skånes jordbruksmark. Marken kan inte betraktas som värdelös för jordbruk och på den grunden omvandlas till byggmark. Det finns ingen verksamhet på fastigheten som tillgodoser väsentliga samhällsintressen som skulle göra att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

I I har anfört i huvudsak följande:

Mark- och miljödomstolen har utgått ifrån att fastigheten är en jordbruksfastighet med stöd av bestämmelsen i 12 kap. 7 § miljöbalken. Bedömningen av det sökta bygglovets kan emellertid inte enbart göras utifrån hur fastigheten är taxerad. Frågan bör i detta fall i stället avgöras med stöd av fastighetsbildningslagen (1970:988) eftersom det är enligt denna lagstiftning som en fastighets faktiska ändamål bestäms av en fastighetsbildningsmyndighet. Fastigheten X lämplighetsprövades vid beslut om fastighetsbildning i en lantmäteriförrättning 2013. Fastighetsbildningsmyndigheten har lämplighetsprövat det befintliga skiftet av X som en fastighet för bostadsändamål med det så kallade kombinationsändamålet odling och mindre djurhållning.

Fastighetsbildningsbeslutet från 2013 som innebar fastighetsbildning för bostadsändamål binder en byggnadsnämnd att bevilja bygglov för en bostadsbyggnad. Det är nu inte fråga om bygglov ska ges utan endast om utformningen, storleken och placeringen av bostadsbyggnaden. Den byggnad som ansökan om bygglov avser är väl inpassad i terrängen i nära anslutning till befintlig stallbyggnad.

Åkermarken i närheten av fastigheten är av klass fyra på en tiogradig skala. I Skåne län finns jordbruksmark med en bördighet av klass tio plus. Jorden på fastigheten kan därför svårligen bedömas som brukningsvärd. För att jorden ska betraktas som brukningsvärd krävs både betydligt större och bättre arronderade arealer. Det är enbart en mindre del av fastigheten som är möjlig att bruka. Det finns ingen möjlighet att ett jordbruk på denna begränsade yta skulle kunna bidra till hennes försörjning annat än för hobbyändamål. Marken på fastigheten kan därför inte klassas som brukningsvärd jordbruksmark, varken jämfört med mark i närområdet eller i Skåne län.

Miljö- och byggnadsnämnden har anfört att nämnden vidhåller sitt beslut och har i övrigt inte något att tillägga i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I I har av kommunen fått bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X som har en areal på ca fem hektar fördelat på två områden och som är taxerad som lantbruksenhet. Efter överklagande från ägarna till en grannfastighet har underinstanserna haft olika uppfattning i frågan om det är lämplig markanvändning att tillåta en bostadsbyggnad på denna plats.

Mark- och miljööverdomstolen har den 2 april 2019 hållit syn på fastigheten.

I I har anfört att fastighetsbildningsmyndigheten i beslut 2013, då en avstyckning gjordes från fastigheten X, angav att återstoden av fastigheten utgör en fastighet för bostadsändamål med möjlighet till odling och mindre djurhållning och att fastigheten bedömdes lämplig för detta. Hon har gjort gällande att detta binder byggnadsnämnden att ge bygglov för en bostadsbyggnad varför det nu inte är fråga om bygglov ska ges utan endast om utformningen, storleken och placeringen av bostadsbyggnaden. Mark- och miljööverdomstolen berör därför först frågan om vilken betydelse ett vid fastighetsbildning angivet lämpligt ändamål för en fastighet har vid bedömningen av markens lämplighet för viss användning.

Bestämmelser om fastighetsbildning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988) medan bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande finns i plan- och bygglagen (2010:900). Prövningen av ärenden om bygglov ska enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen 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. Vid denna prövning ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken tillämpas. De sistnämnda bestämmelserna har motsvarande lydelse som 2 kap. och 3 kap. 1-7 §§ lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser (NRL) som infördes 1987 tillsammans med äldre plan- och bygglagen (1987:10) och upphävdes när dessa NRL-regler inarbetades oförändrade i miljöbalken (se prop. 1997/98:45 del I s. 239 ff.).

Regleringen innebär att det är de bestämmelser som reglerar byggande som ska tillämpas vid bygglovsprövningen. Ett fastighetsbildningsbeslut kan visserligen syfta till en viss markanvändning men ett sådant beslut har inte någon bindande verkan vid bygglovsprövningen. Byggnadsnämnden har därför inte varit bunden av fastighetsbildningsmyndighetens bedömning av fastigheten.

Det har gjorts gällande att marken i detta fall är att anse som brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken.

Brukningens värd jordbruksmark får enligt den bestämmelsen 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.

I förarbetena till bestämmelsen i dåvarande NRL (prop. 1985/86:3 sid. 158) angavs att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion och att begreppet har samma innebörd som enligt den numera upphävda lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark. I 1 § den lagen angavs att med jordbruksmark avsågs sådan åkermark och kultiverad betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som jordbruksfastighet. I 12 kap. 7-9 §§ miljöbalken, som gäller miljöhänsyn i jordbruket, avses detsamma med jordbruksmark. I 7 § 1 miljöbalken anges dock att det inte gäller för fastighet som bildats för annat ändamål än jordbruk och därefter inte har taxerats.

Fastigheten X är som angetts taxerad som lantbruksenhet och det är utrett att marken tidigare har odlats. Det område där bostadsbyggnaden avses placeras och där stallbyggnaden redan finns har dock, enligt vad fastighetsägaren uppgett, inte brukats som åkermark men väl för bete.

Det fastighetsägaren har anfört motsägs inte av vad som kunde iaktas vid synen. Angränsande område norrut (Ella 4:13) är tydligt stenbunden och den tilltänkta platsen för byggnaden skiljs av från odlingsvärd mark mot sydost av en tydlig stenklack som går i dagen. Marken utgörs i och för sig således av jordbruksmark men inte av sådan

mark som kan beskrivas som brukningsvärd åkermark (jfr bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15).

För att det ska bli aktuellt att tillämpa 3 kap. 4 § miljöbalken krävs att det är brukningsvärd jordbruksmark. I markanvändningskartan som ingår i den nu gällande översiktsplanen för Höörs kommun är marken i området för den sökta byggnationen utpekad som mark för jord- och skogsbruk. I översiktsplanen görs bedömningen att all jordbruksmark i kommunen är potentiellt brukningsvärd ur långsiktigt och översiktligt perspektiv. Där anges emellertid samtidigt att jordbruksmarken i en mer detaljerad skala måste bedömas ur ett näringsperspektiv där möjligheten att bedriva jordbruk påverkas av samhällsstrukturer och omgivande miljö. Av uppgifterna i målet framgår att markens brukningsvärde i området har bedömts vara runt fyra på en tiogradig skala. I angivna proposition till NRL (s. 159) angavs att vid prövningen bör markens kvalitet för biologisk produktion tillmätas betydelse och att det bland annat bör beaktas hur marken har klassificerats, dess arronderingsförhållanden m.m.

Domstolen kunde alltså vid synen konstatera att det i området förekom berg i dagen i anslutning till den plats där det ansökta enbostadshuset avses att placeras. I I har anfört att marken på denna plats, dvs. där huset ska placeras, består av ett tunt jordlager. Markområdet ligger i utkanten av ett område med jordbruksmark i anslutning till den befintliga ekonomibygnaden och platsen omges av skog på två sidor.

Med beaktande av markens beskaffenhet och förhållandena i övrigt på platsen för den tilltänkta byggnaden samt markområdets läge i landskapet bedömer Mark- och miljööverdomstolen att marken på den aktuella platsen inte utgör brukningsvärd jordbruksmark. Därmed blir det inte aktuellt att tillämpa bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer i likhet med mark- och miljödomstolen att åtgärderna enligt bygglovsansökan är förenliga med översiktsplanen. Det har inte heller framkommit något annat som skulle utgöra hinder mot det meddelade bygglovet. Överklagandet ska därför avslås.

Mark- och miljööverdomstolens dom får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljööverdomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Roger Wikström, referent, och Lars Olsson samt tekniska rådet Börje Nordström.

Föredragande har varit Ylva Svensson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-06-21
meddelad i
Växjö

Mål nr P 1215-18

PARTER

Klagande
I I

Motparter
1. A-M G

2. V"U

3. Höörs kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2018-02-21 i ärende nr 403-35063-17, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för enbostadshus på fastigheten X, Höörs kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut bifaller mark- och miljödomstolen överklagandet och fastställer Miljö- och byggnadsnämndens i Höörs kommun beslut om bygglov den 14 november 2017, § 159.

Dok.Id 436319

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100	0470-253 46	måndag – fredag 08:00–16:00
		E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se		

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun beslutade den 14 november 2017, § 159, att bifalla I Is ansökan om bygglov för enbostadshus på fastigheten X.

V"U och A-M G (Ella 4:13) överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Skåne län. Motiven finns refererade i länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen biföll överklagandet och upphävde beslutet samt avslog ansökan om bygglov.

I I har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

I I har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut då hon anser att hon behöver en bostad i anknytning till sin verksamhet. Hon har anfört i korthet följande.

Fastigheten X är en avstyckning från stamfastigheten. På fastigheten X:s nordöstra del uppfördes 2013 en bygglovsbefriad byggnad avsedd för jordbrukets verksamhet. För att kunna bedriva en rationell hantering av hästverksamhet ansöktes om bygglov för ett bostadshus som är bygglovspliktigt enl. PBL och som har beviljats av Höörs kommun.

Enligt 2 kap 1§ PBL, ska vid prövning av frågor enligt PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Placeringen av bostaden är i anslutning till den redan uppförda ekonomibygnaden och nära allmän väg. Därmed uppfylls både det allmänna intresset att inte påverka omgivningen, som det enskilda intresset att lokalisera en bostad. Aktuell plats saknar detaljplan och områdesbestämmelser.

Enligt kommunens bedömning är aktuell jordbruksmark inte av nationell betydelse avseende 3 kap. 4§ miljöbalken.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med. Kommunen har bedömt att aktuell plats *är* lämpad för ändamålet, i annat fall hade bygglov inte beviljats.

I det sökta bygglovet är samtliga kriterier uppfyllda som anges i 2 kap. 6 § PBL. De klagande har i huvudsak anfört att byggnationen medför ökad trafik i området och att det natur- och kulturvärdena som finns i området borde bevaras. I nuläget är hennes bostad i Sösdala vilket medför ständiga resor till och från verksamheten. Detta gör att vägen belastas onödigt mycket. Trafikverket invänder inte mot den beviljade byggnationen. Natur- och kulturvärden som finns i området kommer att bevaras i det skick som de befinner sig i dagsläget.

Någon alternativ lokalisering av verksamheten finns det ingen anledning att utreda då kärnverksamheten redan är placerad i den bygglovsbefriade byggnaden.

Länsstyrelsen noterar att nämnden anfört att marken inte har den kvalitén att den kan anses som värdefull brukningsvärd jordbruksmark. Brukningsvärdet på den 10 gradiga skalan ligger på klass 4 vilket innebär att brukningsvärdet är mycket lågt på den aktuella plats där byggnaden skall placeras. Höörs kommun har bedömt att brukningsvärdet är mycket lågt och att placeringen av byggnaden är lämplig.

I I förvaltar ett arv och driver en 16 hektar stor lantbruks- och skogsfas-tighet med uppfödning av sporthästar. När hon växte upp var det heltidsbönder på alla gårdarna. Idag finns ingen heltidsbonde kvar. Hennes barn kan bli 5:e generationen på denna fastighet. Som bönder utför de mycket landskapsvård och bevarar kulturhistoriska stenrösen och stengården. De vårdar även ängstäppor med hjälp av betesdjur, men också mekaniskt med röjsåg, vilket kräver en tidsmässigt stor insats. Hon anlitar alltid rådgivare för bästa skötsel av både skogsbruket och växtodlingen.

Vad gäller uppfödning av hästar, ligger ett enormt arbete bakom en färdigutbildad uppfödning. Det handlar om många år av utbildning innan investeringen i betäckning genererar en färdig sporthäst.

Det finns djurskyddsregler som vägleder oss för djurens bästa. Det samma gäller för hundägaren i stan som inte får lämna sin hund hemma mer än 6 timmar mot tidigare 8 utan tillsyn. Våra hundar har inte blivit mer mörkrädda eller oftare kissnödiga utan vi lär oss djurens behov och vill ta hand om dem bättre. Att ha uppsyn och finnas nära sina djur gäller alla djur vilket styrker hennes behov av en bostad i anknytning till hennes djur och verksamhet.

Om inte de som äger sin mark får bo på sin fastighet kan de som bönder inte sköta och bevara sina lantbruksfastigheter öppna och levande. Alla vet hur ett kretslopp fungerar och att varje komponent har en viktig funktion för att systemet ska fungera. Om hennes lantbruksfastighet (som är en av de större gårdarna i Ella) inte ges möjlighet att drivas av sin ägare boende på plats, kommer möjligheten att driva denna fastighet för sin egen lönsamhet kraftigt att försvåras.

Man kan här tala om både ett enskilt intresse och allmänt intresse. Man tar vara på det allmänna intresset när man genom bidrag från EU ersätter bönder som dagligen arbetar med att behålla sina lantbruk öppna och möjliga att bruka. De bibehåller en levande landsbygd för både djur och befolkning. Sköts inte detta kommer mycket växa igen till ett sly-landskap. Drivkraften i lantbruket saknas om bonden förlorar möjligheten till boende nära verksamheten. Det är som att odla och bruka en trädgård utan att få så och plantera växter.

I I kan inte se nyttan i de klagandes åsikt angående hennes bygglov för ett hus på 72 m² (Ett danskt fritidshusägarpar med bosättning i Köpenhamn). De säger sig värna om byn Ella där vi har ett vackert landskap. Detta landskap har min farfars far skapat genom ett vardagligt slit så som att röja och göra stenig mark till brukningsbar åker och foderareal. I bokskogen har han röjt undan sten för att träden ska kunna växa och stå som fröträd till nya plantor. Hon hävdar att det är ett samhällsintresse att kunna bevara denna lantbruksfastighet i sin helhet med en bostad och att ge den möjlighet att fortsätta drivas med försörjning i sina produktionsgrenar där

den betydelsefullaste är uppfödning. Det kan göra att den kan stanna kvar i släkten i flera generationer.

Den tänkta utformningen och placeringen är anpassad till landskapsbilden. Det ligger dessutom en hel fastighet med jordbruksareal mellan hennes fastighet och de kulturhistoriska ytor som de klagande syftar på. Placeringen av bostaden och dess utseende har en karaktär som smälter väl in i traktens utseende. Placeringen är på en stenig kveg av täppa där växtligheten aldrig har givit någon avkastning.

På jordbruksverkets kartor anges det vara en 4 på en 10 gradig skala, vilket är en lägre produktionspotential. Denna täppa har man i flera generationer försökt odla, men utan framgång.

Någon betydande olägenhet för omgivningen kan inte förväntas. I I vill hänvisa till en liknande dom från Svea Hovrätt P 4520-17 (tidigare P 4477-16) som hon hoppas att mark- och miljödomstolen tar hänsyn till vid bedömningen. Det gäller ett bostadshus på ön Ven.

I I vill att länsstyrelsens beslut om indraget bygglov ska upphävas då detta ger henne möjlighet att kunna bedriva sin verksamhet och lantbruk under rättvisa förhållanden. Hon vill kunna ha en kontinuerlig tillsyn över sina fölston samt kommande amkor. Hon behöver finnas på plats när de ska föla/kalva och inte komma körandes i en bil flera gånger om dagen. Hon tycker inte att hennes framtida produktionsdrift på en av de större gårdarna i Ella kan avgöras på det sätt som det har blivit. Därmed hoppas hon att mark- och miljödomstolen tar hennes överklagande i beaktning och ser till fastighetens samt landsbygdens framtid. Ska framtidens lantbruk och landsbygd fortsätta måste lantbrukarna ges möjlighet att utveckla sin verksamhet med en anslutande bostad.

Avslutningsvis vill hon poängtera att hon föddes i byn Ella och även hennes barn är uppväxta i byn. Hon hoppas därför kunna få möjligheten att återvända till sina rötter och driva en verksamhet som hon kan övervaka och sköta från gården, inte från en bostad 5 km iväg.

I I har begärt att domstolen ska håll syn på platsen för att skapa sig en helhetsbedömning.

Miljö- och byggnadsnämnden har medgett bifall till överklagandet och anfört i huvudsak följande.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av I Is omfattande besvärsskrivelse och finner argumenten välgrundade och sakliga. En enig nämnd beslutade om bygglovets den 14 november 2017 med motivet att jordbruksmarken på fastigheten redan är ianspråktagen av den bygglovsbefriade ekonomibyggnaden som uppfördes 2014. Marken har enligt nämnden inte den kvalité att den kan anses som värdefull jordbruksmark och föreslagen placering av ett nytt bostadshus bedöms inte vara någon olägenhet för grannarna.

T S och **A-M G** har yttrat sig till mark- och miljö-domstolen. De har hänvisat till vad de tidigare har sagt och anfört i korthet följande.

Vi är mycket bekymrade över att I I kan få tillåtelse att bygga. Hon visar ingen förståelse för grannarnas protester och hon visar ingen omtanke eller hänsyn till området. Hennes lada har påverkat området negativt, vilket även ytterligare ett hus skulle göra. Då hon under 2013-2014 flyttar sina djur, bygger lada, borrar efter vatten och anlägger väg belastas marken och framstår nu som ödelagd.

V"U och A-M G köpte sitt hus för nio år sedan, bland annat för att de fått besked om att det inte skulle byggas i området och att skogen skulle bevaras. Ellas jord är värdefull och viktig och bör bevaras för eftervärlden och få behålla sin karaktär. I Höörs kommuns Naturvårdsprogram från 2012 och Kulturmiljöprogram 2014 är området Ella väl beskrivet som ett värdefullt område som det ska tas särskild hänsyn till.

DOMSKÄL

Syn m.m.

Domstolen bedömer att utredningen i målet är tillräcklig för att målet ska kunna avgöras utan syn.

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Brukningsvärd jordbruksmark

Enligt 2 kap. 2 § PBL, ska vid prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked, bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken, MB, tillämpas. Det omfattar även bestämmelsen om jord- och skogsbruk av nationell betydelse 3 kap. 4 § MB.

Enligt 3 kap. 4 § MB 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.

Med jordbruksmark avses enligt 12 kap. 7 § MB åker- och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 sid. 158). Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 sid. 53). I förarbetena till den nu upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser anges att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

I praxis har framhållits att vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd eller inte ska hänsyn tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jord-

bruksproduktion, men inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens, MÖD:s, domar den 1 april 2016 i mål P 4087-15 och den 3 februari 2017 i mål P 4848-16).

I I har inte bestritt att den aktuella marken är att betrakta som jordbruksmark, då avsikten med uppförandet av ett bostadshus i anslutning till den befintliga verksamhetsbyggnaden är att underlätta den pågående verksamheten med en blandning av skogsbruk och djurhållning, främst hästar.

Hon har dock ifrågasatt länsstyrelsens bedömning att det här är fråga om brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse, så som avses i 3 kap. 4 § MB, då hon hävdar att den är av relativt låg kvalitet.

Av utredningen i målet framgår att fastigheten X är taxerad som lantbruksmark, bebyggd enbart med ekonomibyggnad, att den aktuella marken består av en öppen yta av jordbrukskaraktär och att den tidigare varit brukad.

Ytan är idag betesmark som ingår i ett kontinuerligt jordbruk och ansluter till övrig betesmark och verksamhetsytor på fastigheten. Mark- och miljödomstolen bedömer att det därmed rör sig om jordbruksmark enligt 12 kap. 7 § MB. Med beaktande av att den aktuella marken ingår i ett befintligt jordbruk och att den tidigare brukats bedömer mark- och miljödomstolen vidare att det vad gäller fastigheten i sin helhet, att det rör sig om sådan *brukningsvärd* jordbruksmark som avses i 3 kap. 4 § MB.

För att brukningsvärd jordbruksmark ska få tas i anspråk för bebyggelse krävs att den behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Mark- och miljödomstolen finner i likhet med den klagande att det aktuella behovet av en bostad för att bibehålla ett aktivt nyttjande av marken i någon form av jordbruksverksamhet, skulle kunna vara ett sådant väsentligt allmänintresse.

Att uppföra ett enbostadshus på brukningsvärd jordbruksmark har ofta ansetts vara oförenligt med bestämmelsens syfte då "...ett enda bostadshus [...] inte kan anses vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses..." (se bl.a. MÖD:s dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15).

I en dom från den 28 februari 2018 i mål P 4477-16 fann dock MÖD att det, trots 3 kap. 4 § miljöbalken, var möjligt att på en obebyggd fastighet med jordbruksmark av klass 10, omfattad av riksintresse för naturvård, kustzon, kulturmiljö, friluftsliv och landskapsbildskydd enligt 19 § NVL, uppföra två en och en halvplans bostadshus utformade enligt för området gällande områdesbestämmelser, då dessa utgjorde en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse, och infart- och va-frågor var möjliga att lösa utan påverkan på vegetation.

Även i detta fall utgör det tänkta bostadshuset en begränsad komplettering av den befintliga bebyggelsen på fastigheten. På grund av byggnadens tänkta placering i anslutning till den befintliga verksamhetsbyggnaden, samt markens arrondering, kommer jordbruksmarken endast i obetydlig mån att påverkas. Med beaktande av detta, samt att byggnationen bidrar till att förstärka jordbruksverksamheten på fastigheten, utgör 3 kap. 4 § miljöbalken i detta fall inte hinder mot att ett bygglov beviljas.

Överensstämmelse med översiktsplan och riksintressen

Enligt praxis ska lokaliseringsprövningen göras mot kommunens översiktsplan. Även om denna endast är vägledande och således inte bindande, utgör den ett viktigt underlag för en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen beträffande den framtida markanvändningen. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har i ett antal domar givit översiktsplanen avgörande betydelse (se bl.a. MÖD 2012:40).

Den för Höör gällande översiktsplanen är Översiktsplan 2002, antagen 2002. Under 2018 planeras att anta en ny översiktsplan. Den ställdes ut 2018-01-16.

Enligt bl.a. MÖD:s dom från den 15 februari 2017 i mål P 6572-16, ska det, när kommunens arbete med en ny översiktsplan är slutfört, tillmätas betydelse vad som kommer till uttryck i den nya planen om kommunens intentioner för bl.a. bebyggelseutveckling. Mark- och miljödomstolen finner dock i detta fall, att det som redovisas i den nya, utställda översiktsplanen för Höör, vad gäller nyttjande och byggnation i icke planlagd landsbygd i allt väsentligt följer vad som angivits i den äldre översiktsplanen från 2002, samt Naturvårdsprogrammet från 2012 som antogs 2013, om än i mer generell och nedbantad form. Domstolen finner det därför relevant att som grund för den här aktuella prövningen använda Översiktsplan 2002 och som förtydligande Naturvårdsprogrammet från 2012, då dessa är formellt antagna av kommunen vid tiden för prövningen.

I angivna strategier som tas med i översiktsplanen 2002 anger kommunen en allmän ambition av att stimulera företagsetableringar, liksom man vill verka för att förbättra förutsättningarna för att bevara och utveckla en levande landsbygd. Man avser att skapa en jämn och planerad expansion med en samtidig utbyggnad i olika typer av områden för att erbjuda varierande boendemiljöer, från tätorter till mindre byar, liksom landsbygd och omvandlade fritidsboenden i tätorternas närområden. Man avser att skapa attraktiva och naturnära boendemiljöer både i anslutning till slätt, skog och sjöar. Attraktiva bebyggelsemiljöer ska skapas genom att ta hänsyn till kulturhistoriska värden och genom varsam förnyelse. Områden för turism och friluftsliv ska skyddas från påverkan som förhindrar områdenas utveckling och användning för turism. Man ska på landsbygden kunna etablera enskilda verksamheter utan att pröva lokaliseringen i detaljplan, men dock pröva i förhandsbesked och lov.

En allmän önskan om att underlätta förutsättningarna för pågående jordbruksverksamhet finns även i översiktsplanen även om det främst är den mer ensartade jordbruksbygden i södra delen av kommunen som det hänvisas till. Förutsättningarna för jordbruket kopplas även till önskan om en levande landsbygd.

Domstolen drar utifrån den strategiska ambitionen som redovisas i översiktsplanen, att det föreslagna bostadshuset överensstämmer med kommunens bostadspolitiska

avsikter att erbjuda ett geografiskt varierat utbud i kommunen, vilket uttryckligen innebär en förnyelse av bebyggelsen på landsbygden.

Platsen omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB.

Förutom som riksintresse, är området även utpekad i översiktsplanen som av kommunen utpekad ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap. 3 § MB och som prioriterat område och område av Naturområde I.

I Naturvårdsprogrammet är området utpekad som varande av varierande naturvärdesklasser 2-3, där större delen av fastigheten är klassificerad som ”bokskog av klass 2”. Det bör noteras av området närmast vägen, omfattande bl.a. det föreslagna byggnadsläget och det söder om fastigheten belägna bostadshuset, inte omfattas av någon naturklassning som i förevarande fall är tämligen detaljerad.

Området bedöms även i översiktsplanen som lokalt intressant kulturmiljö med lokalt bevarandeintresse.

Samfällt är det värdena i ett varierat natur- och kulturlandskap med öppna betesmarker, blandskog och kulturbebyggelse som man önskar spara. Det är tydligt att den samfällda värdebeskrivningen är relaterad till det äldre skogs- och haglandskapet.

Domstolen finner att den sökta åtgärdens koppling till befintlig häst- och skogsverksamhet på fastigheten medför att den vid prövandet av dess påverkan på omgivningen måste ses som en del av en verksamhet vars förekomst måste ses som en viktig förutsättning för att bevara det landskap som översiktsplanen vill skydda, framför allt vad gäller förutsättningarna för fortsatt betesdrift. Hästverksamheten är inte i sig att betrakta som ”jordbruksverksamhet” i lagens mening, men har en viktig roll för att bibehålla ett levande och varierat landskap. Domstolen drar därför slutsatsen att trots att uppförandet av bostadshuset innebär en viss förändring av den lokala vyn, så utgör etableringen av en bostad i direkt anslutning till djurhållningen,

en åtgärd som på sikt kommer att förstärka skyddet av landskapets natur. Domstolen gör därför bedömningen att åtgärden måste anses vara överensstämmelse med både de strategiska intentionerna, som de utpekade skyddsområdena i översiktsplanen.

Domstolens samlade bedömning

Mark- och miljödomstolen finner att de åtgärder som avses med ansökan om bygglov är förenliga med gällande översiktsplan och utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse i området. Det har inte framkommit annat än att infart och vafrågor är möjliga att lösa. Den tänkta utformningen och placeringen är anpassad till landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Någon betydande olägenhet för omgivningen, som avses i 2 kap. 9 § PBL, kan inte heller förväntas. Det finns därför förutsättningar att bevilja bygglov för sökt byggnation.

Med hänvisning till det ovan sagda finner mark- och miljödomstolen att överklagandet bör bifallas, länsstyrelsens beslut ska upphävas, samt att Höörs kommuns beslut om bygglov ska fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 12 juli 2018.

Lena Pettersson

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér.