



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060308

**DOM**  
2020-12-11  
Stockholm

Mål nr  
M 6694-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-05-24 i mål nr M 645-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Länsstyrelsen i Skåne län

### Motpart

1. FS

2. SS

## SAKEN

Tillstånd för uppförande av bostadshus med garage inom naturreservatet Hallandsås nordsluttning på fastigheten XX i Båstads kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Skåne läns beslut 2019-01-15, dnr 521-7986-2017, att avslå ansökan om tillstånd för uppförande av bostadshus med garage på fastigheten XX i Båstads kommun.

---

Dok.Id 1648361

**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**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Länsstyrelsen i Skåne län** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

**FS** och **SS** har motsatt sig ändring.

**Länsstyrelsen** har vidhållit sin talan och tillagt i huvudsak följande: Reservatsföreskriften är formulerad så att det tydligt går att utläsa att en byggnads utformning kan påverka reservatets syften. Att varken syftet med reservatet eller dess föreskrifter anger exakta krav på utformning, mått m.m. kan knappast tolkas som att dessa faktorer saknar betydelse, utan är sådant som ska vara föremål för tillståndsprövningen.

**FS** och **SS** har vidhållit sin talan och tillagt i huvudsak följande: Det är inte troligt, när man bildade reservatet, att den exakta arkitektoniska utformningen av ett bostadshus som byggs på befintlig tomtplats skulle få den vikt som länsstyrelsen menar. Detta stöds av att texten som beskriver syftet inte innehåller något tydliggörande av på vilket sätt utformningen skulle ha betydelse.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den plats där **FS** och **SS** planerar att uppföra ett bostadshus med garage är belägen inom naturreservatet Hallandsås nordsluttning. Enligt reservatföreskrifterna är det förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra annan ny byggnad än ekonomibyggnad för jord- eller skogsbruket. Frågan i målet är om det finns förutsättningar att ge sådant tillstånd.

Reservatföreskrifterna reglerar inte under vilka förutsättningar som tillstånd kan ges. Den frågan får därför bedömas med utgångspunkt i föreskrifternas syfte, vilket har beskrivits på följande sätt: *Att bevara det nuvarande kulturlandskapet i huvudsak i dess nuvarande skick, särskilt den skogsklädda delen av sluttningen varvid särskilt bokskogens fortbestånd och utveckling skall gynnas. Utblickarna från åsens högre delar skall skyddas.*

Länsstyrelsen har i sitt beslut beskrivit landskapet inom naturreservatet. Där anges bl.a. att höjdskillnaderna är stora och från några platser är utblickarna över reservatet och dess omgivande landskap vidsträckta. Likaså är åsen ett dominerande inslag i landskapsbilden från det omgivande landskapet där det syns från långa avstånd. När det gäller bostadsbebyggelsen anger länsstyrelsen att gemensamt för husen är att de har ett återhållsamt uttryck som underordnar sig det ålderdomliga landskapet och att de är byggda i en relativt traditionell stil. Volymerna är måttliga och oftast är husen uppförda i ett och ett halvt plan med sadeltak.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheten där de planerade byggnaderna är avsedda att uppföras. Länsstyrelsens beskrivning av området stämmer väl med de iakttagelser som domstolen gjort vid synen.

Ansökan avser uppförande av ett nytt bostadshus jämte garage. Bostadshuset har en byggnadsarea på 350 kvm. På platsen, som är belägen högt upp på åsen, finns redan ett bostadshus med en väsentligt mindre byggnadsarea. Det nya bostadshuset kommer att ha ett platt tak med två boxliknande konstruktioner på övre plan och en betydligt större volym än det befintliga. Det har även stora glaspartier framförallt mot norr. Även om det befintliga huset också har fönster mot norr är dessa mycket återhållsamma jämfört med det nya husets. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att bostadshuset, med hänsyn till både sin storlek och karaktär, skulle få en stor påverkan på utblicken över det öppna kulturlandskapet och vara dominerande i det landskap och på den plats där det avses att uppföras. Eftersom det är landskapet i sig och utblickarna från åsens högre delar som skyddas genom reservatsföreskrifterna och att föreskrifterna gäller fullt ut inom hela det skyddade området saknar det betydelse att huset inte kommer att kunna ses från väg 115.

Vid en samlad bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att den åtgärd som ansökan avser inte är förenlig med reservatets syfte och att det därmed inte finns utrymme att ge tillstånd enligt ansökan. Mark- och miljööverdomstolens dom ska således ändras och länsstyrelsens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos och tf. hovrättsassessorn Lina Lundgren.

Föredragande har varit Liselotte Haraldsson



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-05-24  
meddelad i  
Växjö

Mål nr M 645-19

## PARTER

### Klagande

1. FS

2. SS

### Motpart

Länsstyrelsen i Skåne län

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2019-01-15 i ärende nr 521-7986-2017, se bilaga 1

## SAKEN

Tillstånd för uppförande av bostadshus med garage inom naturreservatet Hallandsås nordsluttning på fastigheten XX i Båstads kommun.

---

## DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut meddelar mark- och miljödomstolen tillstånd enligt reservatsföreskrifterna att uppföra ansökt byggnation.

---

### BAKGRUND

SS och FS ansökte 2017 med kompletteringar under 2018 om Länsstyrelsens tillstånd för att uppföra ett bostadshus med garage på fastigheten XX i Båstads kommun vilken ligger inom naturreservatet Hallandsås nordsluttning. Länsstyrelsen avlog den 15 januari 2019 ansökan.

SS och FS har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

SS och FS har yrkat att länsstyrelsens beslut ändras och att tillstånd medges. De har i huvudsak anfört följande. Deras föreslagna byggnation innebär att naturreservatets ursprungliga syfte alltjämt kan upprätthållas och att länsstyrelsens beslut ska ändras med beaktande av nedan förda argumentation och särskilt med beaktande av proportionalitetsprincipen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken. De anser att Länsstyrelsen genom sitt beslut orimligt inskränker deras enskilda rätt som medborgare och fastighetsägare utan väsentlig vinning för det allmänna intresset. De har hänvisat till tidigare ingiven argumentation som sammanfattats i punktform.

- Deras förslag tar ingen ny mark i anspråk och gör ingen åverkan på naturreservatet
- Bebyggelsen inom reservatet består av hus från många olika årtionden och stilar. Deras förslag skulle vara ett värdefullt tillskott till befintlig bebyggelse och representera den tid vi lever i nu
- Byggnadsarean är väl i linje med andra befintliga fastigheter inom naturreservatet som t.ex. Finnsbo 4:1, Finnsbo 1:25, Lya 2:12, Lya 8:11, Lya 4:3, Lya 1:5 (med flera)
- Materialval som natursten, naturligt grånande trä, icke-reflekterande glas och grästak medför att förslaget passar väl in i naturen
- Förslaget skyddar utblickarna från åsens högre delar (bl.a. genom oförändrad nockhöjd från befintligt boningshus och genom diskreta grästak).

- Varken befintligt eller föreslaget boningshus syns från allmän väg vare sig nerifrån (väg 115) eller uppifrån (Mäshultsvägen) och har därför minimal påverkan på naturbilden för bilister och cyklister.
- Hemfridzonen utökas inte då det befintliga huset redan idag har glaspartier och en stor terrass ut mot betesmarken. Gränsen mellan tomtmark & betesmark är tydlig och förändras inte.

Därutöver har de bemött länsstyrelsens argumentation i det överklagade beslutet bl.a. enligt följande. Mål nr M 9580-17 avser föreslagen byggnation på tidigare oexploaterad jordbruksmark och målet är därför väsensskilt från deras ärende. Deras förslag är specifikt utformat för att upprätthålla naturreservatets syfte genom att inte ta någon ny skogs- eller betesmark i anspråk (samma tomt som befintliga byggnader) och för att inte påverka utblickarna från åsens högre delar. Hallandsås bildades för 80 miljoner år sedan och har varit bebodd sedan forntiden. Befintlig bebyggelse inom reservatet består av hus från många olika årtionden och stilar. De anser därmed inte att de byggnader (sinsemellan väldigt olika) som råkade stå där när naturreservatet bildades 1969 ska bilda en rådande "traditionell stil" och forma all framtida bebyggelse. Deras förslag skulle vara ett värdefullt tillskott till befintlig bebyggelse och representera den tid vi lever i nu. Befintlig byggnation i naturreservatet följer inte någon enhetlig arkitektonisk stil eller tidsepok — här finns allt från tegelhus från senare delen av 1900-talet till eternithus, putsade hus, korsvirkeshus, m.m. Huruvida arkitekturen smälter in i naturlandskapet är väldigt subjektivt att bedöma. En byggnad smälter inte nödvändigtvis mer in för att den har sadeltak. Tvärtom kan ett rödfärgat taktegel sticka ut mer än ett platt gräsbevuxet tak. Föreslagen byggnad syns aldrig heller i ett sammanhang av byggnader då byggnaderna inom naturreservatet har stort avstånd till varandra. Det närmaste Skåneleden kommer fastigheten är ca 1,5 kilometer åt sydväst och därifrån ser man inte en tillstymmelse av byggnaderna på fastigheten. Föreslaget boningshus är visserligen större än befintligt hus men väl i linje med andra befintliga fastigheter inom naturreservatet. Det allmänna intresset påverkas inte väsentligt negativt genom förslaget. De delar inte Länsstyrelsens bedömning med beaktande av proportionalitetsprincipen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken. Byggnationen strider inte

mot intentionerna i den kommunala översiktsplanen och avser inte heller en prövning enligt den planen.

**Länsstyrelsen** har motsatt sig yrkandet och har anfört i huvudsak följande.

Länsstyrelsen har gjort en avvägning enligt 7 kap 25 § miljöbalken i beslutet och står fast vid att det allmänna intresset att bevara det skyddade natur- och kulturlandskapet väger tyngre än den enskildes intresse att få uppföra ett bostadshus med den ansökta utformningen och volymen. Länsstyrelsen har under ärendets handläggning givit klaganden möjlighet att komplettera sin ansökan med en alternativt utformad byggnad. Länsstyrelsen har framfört att även en byggnad med modern arkitektur skulle kunna accepteras om den hade smält väl in i kulturlandskapet. Länsstyrelsen har således gett klaganden goda möjligheter att utforma ett bostadshus i en annan stil, något som klaganden har avstått ifrån.

Länsstyrelsen förutsätter att klaganden vid förvärvandet av fastigheten måste ha varit väl medveten om att den ligger inom ett naturreservat där inskränkningar mot bebyggelse finns. Det kan därför knappast vara förvånande för klaganden att den enskilde fastighetsägarens möjligheter att fritt använda sin mark inom reservatet är begränsade. Länsstyrelsen anser därför inte att det är en för stor inskränkning för den enskilde att inte tillåta ett bostadshus i exakt den ansökta utformningen. Andra fastigheter vilka det hänvisas till är bebyggda med traditionella, fyrängade gårdar vilka, i alla utom ett fall, var befintliga på 1960-talet. Länsstyrelsen anser att äldre, fyrängade gårdar med boningshus och ekonomibygnader i ett jordbrukslandskap är att betrakta som en del av detta landskap även om de skulle vara upprustade och moderniserade. Det ansökta huset avviker kraftigt från detta bebyggelsemönster.

Länsstyrelsen vill påpeka att avsikten med ett naturreservat är att skapa ett definitivt och långsiktigt skydd. Att ett delområde för tillfället inte används intensivt av allmänheten behöver inte betyda att det skulle vara ointressant för besökare i framtiden eller att de värden som naturreservatet avser att skydda saknas på platsen. Länsstyrelsen anser att den aktuella platsen ligger i just ett sådant småbrutet landskapsrum som reservatet syftar till att bevara och där det finns möjlighet till vida utblickar från åsens högre delar. Allmänheten har rätt att vistas även i stängslade hagar, något som den ofta gör, inte minst i naturreservat. Så som



Länsstyrelsen angett i sitt beslut är naturreservatet i sig välbesökt, t ex av vandrarna på Skåneleden, och det finns stor potential för besökarna att utnyttja hela reservatsområdet mer frekvent i framtiden. Länsstyrelsen vidhåller att den ansökta byggnaden skulle vara betydligt mer avhållande på allmänheten än det nuvarande huset, vilket i jämförelse har en sluten karaktär och små fönsterytor. Även om gränsen mellan tomtmark och betesmark fysiskt skulle kvarstå anser Länsstyrelsen att den ansökta bygganden skulle medföra en betydligt större hemfridszon än den nuvarande och därmed riskera att avhålla reservatets besökare från att kunna utnyttja området. Länsstyrelsen vidhåller även att byggnaden genom sin kraftigt avvikande utformning och storlek skulle motverka bevarandet och upplevelsen av kulturlandskapet i det skick som avsågs vid reservatets bildande 1969 och därför strider mot reservatets syfte. Länsstyrelsen instämmer i att huset i nuläget inte syns nerifrån åsen, t ex från den starkt trafikerade infartsvägen 115 till Båstad. Enligt reservatets föreskrifter får man inte avverka lövskog utan endast röja och gallra. Träden i branten, vilka skymmer platsen, är dock inte särskilt väl förankrade då jordlagret delvis är tunt och rötterna kan vara ytliga. I nuläget ligger att stort antal fallna stammar inom nordslutningen. Det skulle därför mycket väl kunna hända att fler träd faller, t ex vid en kraftig storm. Huset skulle då kunna bli fullt synligt från långa avstånd i ett utsatt höjdläge på Hallandsås. En översiktsplan ska ligga till grund för myndigheters avvägningar vid prövning av ärenden enligt miljöbalken. Planens intentioner ska därför vägas in även i Länsstyrelsens prövning i detta fall. Länsstyrelsen vidhåller att det ansökta huset strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

-----

Mark- och miljödomstolen har den 14 maj 2019 hållit sammanträde och syn i målet. Vid synen var parterna överens om att varken befintlig eller tilltänkt byggnation på XX kan ses från högre platser på åsen och inte heller kan ses från väg 115 norr om åsen.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att det följer av 2 kap. 6 § andra stycket miljöbalken att bl.a. vid prövning enligt 7 kap. miljöbalken ska 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas endast i de fall som gäller ändrad markanvändning. Nu planerad åtgärd avser fortsatt användning av marken för bostadsändamål och utgör således ingen ändrad markanvändning. Vad länsstyrelsen i det överklagade beslutet anfört om 3 och 4 kap. miljöbalken ger därmed inte anledning till ytterligare överväganden. Likaså bortser domstolen från att länsstyrelsen i beslutet nämner 7 kap. 26 § miljöbalken då det lagrummet avser dispensprövning vilket det nu inte är fråga om.

Den plats där SS och FS planerar att ersätta ett befintligt bostadshus med ett nytt bostadshus är belägen inom naturreservatet Hallandsås nordsluttning. Enligt reservatföreskrifterna är det förbjudet för markägare att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra byggnad, väsentligt ändra byggnads yttre utförande eller ändra befintlig byggnad för att tillgodose ett väsentligen annat ändamål än det vartill byggnaden tidigare varit använd, tillstånd krävs inte för ekonomibygnad för jord- eller skogsbruket. Frågan i målet är om det finns förutsättningar att ge sådant tillstånd.

Reservatföreskrifterna reglerar inte under vilka förutsättningar tillstånd kan ges. Den frågan får därför bedömas med utgångspunkt i föreskrifternas syfte, vilket har beskrivits på följande sätt:

Att bevara det nuvarande kulturlandskapet i huvudsak i dess nuvarande skick, särskilt den skogklädda delen av sluttningen varvid särskilt bokskogens fortbestånd och utveckling skall gynnas. Utblickarna från åsens högre delar skall skyddas.

Det framgår av förarbetena till miljöbalken, som en jämförelse av begreppen dispens och tillstånd, att förutsättningarna för tillstånd är lättare att uppfylla än förutsättningarna för dispens, prop. 1997/98:45 del 2 s76.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på fastigheten där den planerade byggnaden är avsedd att ersätta befintlig bostadsbyggnad samt hållit syn i

närområdet. Vid synen har noterats att den plats där byggnaden ska ligga är inramad av träd och väl insynsskyddad. I en större bemärkelse utgör området ett öppet jordbrukslandskap men aktuellt gårdscentrum på XX är som sagt dolt bland träden och på så sätt avskärmat från det öppnare landskapet. Vid synen konstaterades att varken befintlig eller tilltänkt byggnation på XX kunde ses från högre platser på åsen och inte heller kunde ses från väg 115 norr om åsen. Den tilltänkta byggnaden, likaväl som befintligt bostadshus, kan dock ses från den betesmark som ligger direkt norr om byggnaden

Med utgångspunkt i de iakttagelser som gjorts vid synen bedömer mark- och miljödomstolen att ett byte av bostadshus på vald plats inte skulle påverka utblicken över det öppna kulturlandskapet från åsens högre delar och inte heller påverka hur området uppfattas norrifrån från väg 115. Det ska därvid beaktas att den nya byggnaden inte tar ny mark i anspråk utan uppförs i gårdscentrum på den plats befintligt bostadshus är placerat och alltjämt avser bostad.

I fråga om valda utformning av den nya byggnaden gör domstolen följande bedömning. Av handlingarna i målet och då särskilt av klagandens inlagor framgår att byggnationen inom naturreservatet inte präglas av någon egentlig enhetlighet. Olika byggnader representerar olika tidsåldrar. I den traditionen kan nu vald utformning av nybyggnation sägas vara en fortsättning.

Mark- och miljödomstolen finner vid en samlad bedömning att det inte föreligger hinder mot att ge tillstånd för den ansökta ersättningsbyggnaden i detta fall. Den enskildes intresse att få bygga huset väger i detta fall tyngre än det allmänna intresset att förebygga skada på naturmiljön.

Överklagandet ska bifallas och länsstyrelsens beslut ska ändras. Tillstånd enligt reservatsföreskrifterna till sökt byggnation ska medges.

Vad länsstyrelsen anfört om översiktsplanen medför ingen annan bedömning. Det erinras om att översiktsplanen kan beaktas i en bygglovsprövning enligt plan- och

bygglagen vilket är en ytterligare prövning av markens lämplighet som torde krävas innan byggnation kan ske. Vid en bygglovsprövning sker även en prövning av anpassning till landskapsbilden m m enligt reglerna i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD- 02)

Överklagande senast den 14 juni 2019.

Peter Ardö

Bertil Varenius

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Bertil Varenius.



## Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).