



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2021-03-17
Stockholm

Mål nr
P 2821-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-02-19 i mål nr P 7288-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. MB

2. JS

3. LS

Motpart

1. KB

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Rättviks kommun

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A i Rättviks kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsen i Dalarnas läns beslut den 3 september 2019 i ärende nr 403-4796-2019 att avslå ansökan om bygglov.

Dok.Id 1681832

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MB, JS och **LS** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

Miljö- och byggnadsnämnden i Rättviks kommun har stått fast vid sitt beslut.

KB har fått tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN M.M.

MB, JS och **LS** har i huvudsak anfört att den mark som **KB** vill bebygga har brukats under lång tid och utgör brukningsvärd jordbruksmark samt att den byggnation som han sökt bygglov för inte behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse i miljöbalkens mening.

Miljö- och byggnadsnämnden har i huvudsak anfört att nämnden genom ett tidigare lagakraftvunnet beslut prövat markens lämplighet för byggnation och då beviljat positivt förhandsbesked – samt att detta besked legat till grund för en avstyckning av aktuell fastighet som också vunnit laga kraft – varför det inte är relevant att åberopa markanvändningen nu.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas är bindande vid en kommande bygglovsprövning om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft (9 kap. 18 § plan- och bygglagen [2010:900]). Eftersom **KB** ansökte om bygglov först efter utgången av tvåårsfristen är förhandsbeskedet inte bindande. Inte heller den omständigheten att fastigheten har avstyckats, med förhandsbeskedet som grund, innebär någon bindande verkan vid lovprövningen (se rättsfallet MÖD 2020:10 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 maj 2019 i mål nr P 7083-18).

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse 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 (3 kap. 4 § miljöbalken). Frågan vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge och beskaffenhet samt övriga omständigheter. Enligt relativt ny praxis från Mark- och miljööverdomstolen har fastighetstaxeringen i det sammanhanget ingen avgörande betydelse, men den utgör en omständighet som ska beaktas (se MÖD 2020:10).

MB har förklarat att hon har kännedom om marken sedan mycket lång tid tillbaka. I sin överklagandeskrift har hon redogjort för dess historiska användning. Hon har bl.a. skrivit att den brukats under åtminstone 100 år och att så skedde senast 2019. JS och LS har gett uttryck för väsentligen detsamma. Klagandenas uppgifter i dessa avseenden har inte motsagts av vare sig KB eller miljö- och byggnadsnämnden. Ett ortofoto och andra bilder ger också stöd för att marken ingår i ett sammanhängande område av jordbruksmark och att den har brukats i närtid.

Mot bakgrund av det anförda får det, även med beaktande av fastighetstaxeringen, anses utrett att marken utgör brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Med hänsyn härtill och då inget framkommit som tyder på att den bebyggelse som KB sökt bygglov för behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse får marken inte tas i anspråk för detta ändamål. Ansökan om bygglov ska därför avslås.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:291) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark, Rikard Backelin, referent, och Ralf Järtelius samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam

Föredragande har varit Julia Nyberg



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-02-19
meddelad i
Nacka

Mål nr P 7288-19

PARTER

Klagande
KB

Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Rättviks kommun
2. MB
3. JS
4. LS

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Dalarnas läns beslut den 3 september 2019 i ärende nr 403-4796-2019, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A i Rättviks kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer Länsstyrelsen i Dalarnas läns beslut den 3 september 2019 i ärende nr 403-4796-2019 och återförvisar målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i denna dom.

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Rättviks kommun (nämnden) beslutade den 20 mars 2019 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A i Rättviks kommun. Nämndens beslut överklagades av bl.a. MB, JS och LS till Länsstyrelsen i Dalarnas län (länsstyrelsen), som genom beslut den 3 september 2019 upphävde nämndens beslut och avtog ansökan om bygglov. KB, ägare till fastigheten A, har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

KB har yrkat att mark- och miljödomstolen ska bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A.

MB har bestritt ändring av det överklagade beslutet.

JS och **LS** har bestritt ändring av det överklagade beslutet.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

KB har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande.

Nämnden har i ett tidigare ärende om förhandsbesked prövat markens lämplighet för byggnation och beviljat ett positivt förhandsbesked. Beslutet överklagades inte av berörda sakägare och låg till grund för en avstyckning. Ägaren till fastigheten B sålde sedan två tomter, vilka fick fastighetsbeteckningarna C och A. Den 31 oktober 2017 underrättades länsstyrelsen om nämnda avstyckningar. I förrättningshandlingarna finns inga uppgifter om att länsstyrelsen haft invändningar mot den ändrade markanvändningen. Förrättningen vann således laga kraft.

Han är medveten om att förhandsbeskedets giltighetstid löpt ut då beslut om bygglovet fattades, men det var giltigt i samband med avstyckningen och således i enlighet med lagstiftning. Han opponerar sig mot att länsstyrelsen i sin motivering valt att fokusera på den ändrade markanvändningen från jordbruksmark till

tomtmark. Det ter sig i sken av tidigare underrättelse märkligt och allt för sent. Om länsstyrelsen istället hade grundat sin motivering på hur bygglovsansökan skiljer sig från förhandsbeskedet ur gestaltningssynpunkt, skulle detta bättre kunna begripas och hans överklagande se ut på ett annat sätt, då han vidhåller ansökan i sin helhet.

I sin bedömning hänvisar länsstyrelsen bl.a. till den av Rättviks kommun nyligen fastställda översiktsplanen 2030. I ärendet om förhandsbesked gällde en tidigare översiktsplan i vilken övre delen av fastigheten B mot Strandvägen redovisades i illustration för lämplig förtätning och utvecklingsområde av Vikarbyn, med byggnation utmed befintlig väg (Strandvägen) genom väl avvägd förtätning samt närhet till övrig infrastruktur såsom kommunalt VA-ledningssystem. När nämnden fattade beslut om bygglov hade den nya översiktsplanen inte vunnit laga kraft. Den nya översiktsplanen är, likväl som den gamla, inte juridiskt bindande men vägledande. Den nya översiktsplanen är inte lika detaljrik som den gamla, utan vag i fråga om vad som gäller i de enskilda byarna och områdena. I svävande ordalag omskrivs förutsättningar för tillkommande bebyggelse. Länsstyrelsen väljer att hänvisa till en begränsad del av den omskrivningen. Han vill förtydliga att det även återfinns riktlinjer som t.ex. "För långsiktig hållbar utveckling ska befintlig infrastruktur utnyttjas så effektivt som möjligt. Möjligheten till förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse bör alltid övervägas."

Mot denna bakgrund vill han förtydliga att angränsande fastighetsägare inte motsätter sig att området mot Strandvägen bebyggs, utan hur byggnationen är tänkt att se ut och dess avsteg mot förhandsbeskedet. Han vill att mark- och miljödomstolen prövar varför länsstyrelsen bortser från detta och fokuserar på redan bedömd och lagakraftvunnen förändrad markanvändning.

Vidare refererar länsstyrelsen till Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 4087-15 avseende att ett enda bostadshus enligt praxis inte kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Detta torde beröra byggnation även på den angränsande fastigheten C och således två bostadshus. Därtill behandlar nämnda rättsfall mark som särskilt utpekats som brukningsvärd åkermark i översiktsplanen och den nya bostadsbyggnationen skulle vara belägen som en solitär, omgiven av

betesmark och i någon mån åkermark. Även här skiljer sig förutsättningarna åt, vilket handlingarna i ärendet och resonemanget kring tomtstorlek tydligt understryker. Sett ur ett bostadsförsörjningsperspektiv och i frågan om väsentligt samhällsintresse måste detta ses ur ett läge där de förutsättningar och begränsningar som finns i området kring Vikarbyn, med närheten till både riksväg, järnväg och strandskyddat område, ofta styr kompletterande byggnation till förtätningar av befintlig bebyggelse i ytterkanter av skogs- och jordbruksmark. Detta har bedömts av nämnden i ärendet om förhandsbesked.

Det är av principiell betydelse att detta utreds då det lämnar honom och angränsande fastighetsägare, som också nyligen förvärvat en tomtmark, i ett synnerligen missgynnande läge. Om mark- och miljödomstolen finner stöd för länsstyrelsens bedömning och avslår överklagandet, önskar han förtydligande i frågan om ärendegång vid dessa typer av ärenden, då det i sådana fall skapar juridiska oklarheter för inblandade parter (tidigare fastighetsägare och nya fastighetsägare) som följt gällande lagstiftning. Enligt länsstyrelsens beslut är hans förvärvade tomtmark att betrakta som åkermark, men nyligen taxerad som småhusenhet, tomtmark.

MB har till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Det råder inte någon som helst tvivel om att detta är fullt brukningsbar jordbruksmark och har varit det sedan åtminstone 1924 då hennes fastighet uppfördes. Hennes föräldrar har varit jordbrukare och har brukat marken under sina aktiva år. Marken brukades senast sommaren 2019 och är således fullt brukbar i dagsläget och bör därför anses som lämpad för jordbruksproduktion. Det finns alltså inget som tyder på att marken inte är brukningsvärd i den betydelse begreppet fått i rättspraxis (jfr bl.a. Mark- och Miljööverdomstolens dom den 11 januari 2019 i mål nr P 8646-18). Hon vill även hänvisa till översiktsplanen 2030 där det anges att nytillkommen bebyggelse ska lokaliseras med hänsyn till den lokala karaktären och befintlig jordbruksmark, varvid de öppna landskapen ska ha stort värde. Platsen har, förutom den nationella betydelsen av jordbruksmark, ett stort kulturvärde genom att

hålla landskapet öppet som nämns i detaljplanen. Platsen ses av många som en av Vikarbyns vackraste och är en rekreationsplats för många människor.

Vidare vill hon förklara varför förhandsbeskedet inte blev överklagat.

Förhandsbeskedet var inte överklagbart. Hon var i kontakt med dåvarande markägare som sade att detta bara var en formalitet för avstyckning. Hon ställde sig redan vid förhandsbeskedet frågande till byggnation på denna mark då hennes far alltid har hävdat att det är jordbruksmark som inte får bebyggas. Anledningen till att hon skrev att hon var positiv till förhandsbeskedets utformning, var att hon på bygglovs beslut blev uppmanad att skriva ett förslag till byggnation. Det fanns inte som förslag att inte bygga. Hon är emot all form av byggnation på denna jordbruksmark men hade inte det valet varken på förhandsbeskedet, som inte var överklagbart, eller på det beviljade bygglovet, där hon skulle ge förslag på byggnation. Det finns tomtmark till salu i Rättviks kommun som inte är jordbruksmark och därigenom lämpar sig bättre för nybyggnation.

JS och **LS** har till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Av praxis följer att ett enda bostadshus inte kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse (se Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 4087-15). Länsstyrelsen har upphävt bygglovet på fastigheten A och bl.a. ansett att det inte är visat att den sökta byggnationen är av sådant väsentligt samhällsintresse som avses i miljöbalken. I dagsläget har även Försvärsberedningen uttryckt kommande behov av bruksbar jordbruksmark. Länsstyrelsen har alltså upphävt nämndens beslut om bygglov helt i enighet med stadsarkitekterna HJ, Malung och AB, Orsa, i deras skrift "Bygga på landsbygden och byar" från november 2002.

MS, ägare till fastigheten C, har på eget initiativ inkommit med ett yttrande till mark- och miljödomstolen.

DOMSKÄL

Länsstyrelsen har upphävt nämndens beslut att bevilja KB bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten A i Rättviks kommun. Länsstyrelsens invändning mot den sökta åtgärden är att marken på fastigheten utgör brukningsvärd jordbruksmark och därmed omfattas av 3 kap. 4 § miljöbalken.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken 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.

Såvitt framkommit hade ingen av de som klagade till länsstyrelsen gjort någon invändning som tog sikte på att det beviljade bygglovet skulle innebära att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Det kan ifrågasättas om länsstyrelsen hade fog för att på eget initiativ ta upp den frågan. Att förfara på det sättet förutsätter under alla förhållanden att länsstyrelsen bereder KB i egen-skap av motpart tillfälle att yttra sig särskilt över den frågan. Såvitt framgår av de handlingar som länsstyrelsen lämnat över till mark- och miljödomstolen har så inte skett.

Nu är frågan om brukningsvärd jordbruksmark väckt. Mark- och miljödomstolen har i denna situation att pröva om länsstyrelsens bedömning i sak var korrekt.

För att marken på en fastighet ska omfattas av förbudet mot att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken) krävs att fastigheten är taxerad som jordbruksenhet. Den i målet aktuella fastigheten är taxerad som småhusenhet och utgör därför inte jordbruksmark. Mark- och miljödomstolen finner mot denna bakgrund att bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken inte utgör hinder mot den ansökta åtgärden (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 7 november 2018 i mål nr P 11097-17).

Mark- och miljödomstolen konstaterar att länsstyrelsen inte har prövat de invändningar som MB, LS och JS har anfört i sina överklaganden till länsstyrelsen. Dessa invändningar bör inte prövas av mark- och miljödomstolen som första instans utan ska överlämnas till länsstyrelsen för prövning. Länsstyrelsens beslut ska därför undanröjas och ärendet återförvisas till länsstyrelsen för fortsatt handläggning med beaktande av vad som framgår av denna dom.

Vid denna utgång i målet föranleder det yttrande som MS inkommit med till mark- och miljödomstolen inte någon åtgärd från domstolens sida.

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

Överklagande senast den 11 mars 2020. Prövningstillstånd krävs.

Björn Räftegård

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Maria Gratte.