



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060204

**DOM**  
2023-02-22  
Stockholm

Mål nr  
P 13146-21

Sid 1 (9)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-10-20 i mål nr P 5250-20,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. EO

2. RO

3. JU

4. CU

5. FY

6. GY

### Motpart

1. DJ

Ombud: Ludvig & Co AD

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun (tidigare Myndighetsnämnden)

Dok.Id 1886792

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

**SAKEN**

Förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten ZZZ i Båstads kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 14 oktober 2020 (ärende nr 403-27727-2020) att meddela negativt förhandsbesked och upphäva Myndighetsnämnden i Båstads kommuns beslut i frågan.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

□□□□, □3□□□□□□□□□□ och □□□□ har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Länsstyrelsen i Skåne läns beslut att meddela negativt förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten ZZZ.

□□□□ **Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

□&□0

Blåbärsodlingsprojektet med tillhörande byggnader, befintliga ekonomibygnader och sökt enbostadshus, är inte försvarbart utifrån existerande lagstiftning, bevarandeprogram m.m. som ska värna området unika miljö och stora kulturhistoriska värde. Det berörda området har redan kraftigt påverkats av etableringen av blåbärsodlingen och vidare exploatering genom enbostadshus skulle vara förödande och helt utplåna den unicitet som lagstiftning och bevarandeprogram m.m. är tänkt att värna. Det allmänna intresset att bevara området väger tyngre än det enskilda intresset.

□□□□

Mark- och miljödomstolen har felaktigt dragit slutsatsen att enbostadshuset inte kommer att bli framträdande i landskapet från det närliggande naturreservatet. Enbostadshuset kommer ligga i sluttande terräng vilket gör att dess västgavel blir dominant och tydligt påverkar landskapsbilden från den närliggande fiskarestigen. Påverkan på landskapsbilden syns nu tydligt när ekonomibygnaderna är byggda. Samtliga byggnader bör ingå i beslutet om förhandsbesked. På fastigheten finns redan ett boningshus ca en km bort och ett nytt boningshus kan inte anges som skäl till att kunna bedriva odling. Det finns flertalet bevattnings- och näringssystem som styrs via väderövervakning. Dessa system kan avläsas och styras på distans. Att mark inte kan

brukas rationellt eller har en sämre arrondering är inget skäl för att ta marken i anspråk för bebyggelse. Det stämmer inte att marken är vattensjuk eller att ett jordlager om 60 cm är för ytligt för att bedriva blåbärsodling. Inte heller stämmer det att det skulle vara olämpligt med betesdjur vid dammen. Fastigheten omfattas av regleringar för intresse för friluftsliv och kulturmiljövård samt flera riksintressen. Det allmänna intresset väger tyngre än det enskilda intresset att bygga ytterligare ett boningshus. Det är en angelägen plats att värna om ur ett hållbarhetsperspektiv.

□ □ 6h □ □ 6

Det är felaktigt att villkora ett förhandsbesked med etablering av blåbärsodling, ett företag som inte är en bestående företeelse. Områdets klassificering som Lb i översiktsplanen med särskilda restriktioner för nybebyggelse borde beaktats i större omfattning. Det är att kringgå restriktioner avseende byggande av boendehus genom att bygga ekonomibyggnader och sedan anföra att den mark som boendehuset ska uppföras på utifrån rådande premisser inte längre kan klassificeras som brukningsvärd jordbruksmark. Byggandet av enbostadshuset är inte nödvändigt för att bedriva den etablerade blåbärsodlingen eftersom D J redan har ett boningshus en km från blåbärsodlingen.

□(□:

Blåbärsodlingen har inget behov av ett bostadshus i direkt anslutning. Det bakomliggande motivet till anläggande av blåbärsodlingen är troligen att få bygga en gård på fastigheten. Den aktuella marken där bostadshuset föreslås uppföras är inte vattensjuk.

□ □:

Översiktsplanen är tydlig med att ny bebyggelse inte ska tillåtas. Även skyddslagstiftning för aktuellt område talar mot att ett positivt förhandsbesked ska meddelas. Det innebär ett kringgående av syftet med tillämplig lagstiftning och översiktsplanen om ett uppförande av ekonomibyggnader ska medföra lovlighet att uppföra ett bostadshus. Ekonomibyggnaderna är inte befriade från krav på bygglov. Blåbärsodlingen kan inte anses utgöra en jordbruksverksamhet utan är av hobbykaraktär. Placeringen av ekonomibyggnaderna och bostadshuset påverkar klart utsikten från hans fastighet samt

vyn från naturreservatet. Blåbärsodlingen kräver inte att D J bor i direkt anslutning. Marken är brukningsvärd jordbruksmark.

□□□□

Ansökan om förhandsbesked omfattar enbart enbostadshuset och inte ekonomibyggnaderna. Blåbärsodlingen som bedrivs på fastigheten är jordbruksverksamhet och utgör hans huvudsakliga inkomst. Omsättningen förväntades uppgå till ca 1,5 miljoner kr för 2022. För en så rationell drift som möjligt krävs att ekonomibyggnaderna är belägna inom samma område som självplockningen och de övriga blåbärsfälten. Odlingen behöver övervakas dagligen. Blåbärsbuskarna har en livslängd på ca 30 år och det är alltså fråga om en mycket långsiktig installation. Marken som han avser att bebygga utgör inte brukningsvärd jordbruksmark eftersom den är för liten för att brukas. På området finns två ekonomibyggnader, ett pumphus och en bevattningsdamm. Den återstående ytan kan inte användas för jordbruk. Marken är vattensjuk och består till stor del av mark med stenig jord och mycket tunt jordlager. Det är inte heller möjligt att använda marken som betesmark då djurens avföring kan förorena vattnet i bevattningsdammen. Blåbärsodlingen kräver ständig tillsyn och det behövs därför ett bostadshus i nära anslutning till denna. Översiktsplanen hindrar inte att bostadshuset uppförs. Bostadshuset kommer att uppföras i en miljö som redan är bebyggd vilket tillåts enligt planen Uppförandet av bostadshuset innebär inte en sådan påtaglig skada på riksintressena att lokalisering av det skälet borde förhindras.

#### **Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun**

Den valda placeringen ger inte någon påtaglig skada på de allmänna intressena och det enskilda intresset av att bebygga platsen väger tyngre än de allmänna intressena.

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

Mark- och miljödomstolen konstaterade i den överklagade domen att fastigheten inte omfattas av detaljplan och att den är taxerad som en bebyggd lantbruksenhet samt att jordbruk bedrivs på aktuellt skifte i form av en blåbärsodling. Mot den bakgrunden ansåg mark- och miljödomstolen att de två planerade ekonomibyggnaderna inte kräver

bygglov varför prövningen i domen avgränsades till om förhandsbesked kan ges för nybyggnad av ett enbostadshus. Att huset skulle uppföras i anslutning till nämnda ekonomibygnader gavs dock betydelse för prövningen genom att mark- och miljö-domstolen utgick från att D J, på en av honom närmare angiven plats, skulle uppföra byggnaderna. Även anläggandet av en bevattningsdamm på platsen förutsattes.

Domstolen har mot den bakgrunden konstaterat att den begränsade markyta som återstår när nämnda anläggningar har etablerats inte är brukningsvärd jordbruksmark och att 3 kap. 4 § miljöbalken därmed inte utgör hinder mot att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på platsen. När det gäller översiktsplan och andra intressen har domstolen ansett att de krav som ställs på ny bebyggelse i översiktsplanen uppfylls. Domstolen har med hänvisning till fastighetens topografi, befintlig bebyggelse på bland annat en grannfastighet samt närheten till de ekonomibygnader som planeras bedömt att enbostadshusets placering, karaktär och skala inte kommer att upplevas som dominerande i landskapet.

Utredningen i målet visar att de två ekonomibygnaderna numera har uppförts och att kommunens samhällsbyggnadsförvaltning den 20 oktober 2022 avskrivit en anmälan om misstänkt olovlig byggnation från vidare handläggning enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL (diarienummer B 2022-000712 och beslutsnummer D 2022-001369). Förvaltningen har bedömt att det är fråga om ekonomibygnader för jordbrukets behov som inte kräver bygglov och ansett att ett ingripande ej krävs. Beslutet har fattats på delegation från miljö- och byggnadsnämnden och det har enligt uppgift överklagats.

#### *Rättsliga utgångspunkter*

I ärenden om förhandsbesked ska prövas om den sökta åtgärden kan tillåtas på avsedd plats. Utöver ställningstaganden till markens lämplighet ska det även bedömas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om lämplig markanvändning m.m. som

kommer till uttryck i PBL. (Se 2 kap. och 9 kap. 17 § PBL, prop. 2009/10:170 s. 470 och prop. 1985/86:1 s. 285 och 753.) Vid prövningen ska bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL).

De förhållanden som med hänsyn till allmänna intressen bör beaktas vid beslut om användning av mark- och vattenområden ska redovisas i kommunens översiktsplan. Planen är inte bindande, men den ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. (Se 3 kap. 2 och 3 §§ PBL.) Eftersom översiktsplanen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut.

Fastigheten omfattas av riksintressen för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken samt rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken och högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Underinstanserna har vidare ansett att området som sådant utgörs av brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § MB. Fastigheten gränsar till naturreservat i norr och i öster.

Fastigheten ligger också inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram Segeltorp-Hovs hallar samt Skånelinjen (Per-Albin-linjen). Platsen ligger enligt kommunens översiktsplan från 2020 också inom ett av kommunens högt klassade landskapsområden – ett så kallat Lb-område. Det framgår av planen att Lb-områden innebär stora reservationer mot ny bebyggelse, anläggningar och andra förändringar. Ny bebyggelse eller anläggningar ska företrädesvis placeras inom redan bebyggd miljö och inordna sig i befintlig skala och karaktär. Om fristående placering kommer på fråga, till exempel lucktomter inom sammanhållen bebyggelse, ska detta ske med stöd i landskapets karaktär, topografi och skala så att tillkommande element inte blir dominerande. Inga viktiga siktlinjer får blockeras. Kommunen har godtagit uppförandet av byggnaden och i beslutsskäl till förhandsbeskedet angett att avsteget från översiktsplanen, som anger

att ny bostadsbebyggelse i princip inte ska få tillkomma i området, bedöms vara acceptabelt eftersom bostadshuset är en del i etableringen av en ny jordbruksverksamhet.

*Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömningar*

Blåbärsodlingen har av sökanden uppgetts kräva ständig tillsyn varför ett bostadshus behövs i dess närhet. Utredningen visar att sökanden har ett bostadshus på ett annat skifte, ca en km från odlingen. Mark- och miljööverdomstolen anser att detta enskilda intresse, som i huvudsak handlar om hur nära odlingen som ett boende krävs, är svagt.

Bostadshuset avses uppföras i anslutning till de två ekonomibyggnaderna men i övrigt inte inom en redan bebyggd miljö. Det är inte heller fråga om en lucktomt inom sammanhållen bebyggelse. Bostadshus finns visserligen på flera grannfastigheter men de ligger på stora avstånd från det nu aktuella. I likhet med vad kommunen angav i beslutet om förhandsbesked anser Mark- och miljööverdomstolen att lokaliseringen avviker från översiktsplanens intentioner gällande ny bebyggelse.

Mot bakgrund av detta och vid en avvägning mot övriga skyddsintressen som gäller anser Mark- och miljööverdomstolen vid en samlad bedömning att de allmänna intressena väger tyngre än det enskilda intresset att få uppföra ett bostadshus på platsen.

Det meddelade villkoret om etablering av en blåbärsodling på fastigheten tar sikte på en fristående verksamhet och faller enligt Mark- och miljööverdomstolen utanför ramen för de syften som ska tillgodoses vid en bygglovsprövning. Ett sådant villkor får enligt allmänna förvaltningsrättsliga principer inte meddelas (se t.ex. RÅ 1990 ref. 12 och HFD 2020 ref. 18 samt prop. 2009/10:125 s. 166).

Mark- och miljööverdomstolen anser sammanfattningsvis att det inte finns förutsättningar för ett positivt förhandsbesked. Mark- och miljööverdomstolens dom ska ändras i enlighet med detta.



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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Lars Olsson, referent, och Li Brismo samt tekniska rådet Ewa André Holst.

Föredragande har varit Julia Lodén.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-10-20  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 5250-20

## PARTER

### Klagande

DJ

*XXX*

Ombud: Ludvig & Co AB

### Motpart

1. Myndighetsnämnden i Båstads kommun

2. FG

*YYY och YXX YXX*

3. CL

4. LL, tillika ombud för 2-3 *YYX*

5. EO

*XYX*

6. RO

*XYX*

7. FY

*XYX*

8. GY

*XYX*

Dok.Id 583917

---

**Postadress**

Box 81  
351 03 Växjö

**Besöksadress**

Kungsgatan 8

**Telefon**

0470-560 100

**E-post:** [mmd.vaxjo@dom.se](mailto:mmd.vaxjo@dom.se)

[www.domstol.se/vaxjo-tingsratt](http://www.domstol.se/vaxjo-tingsratt)

**Telefax****Expeditionstid**

måndag – fredag  
08:00–16:00

9. JU	<i>ZZZ</i>
10. CU	<i>ZZZ</i>
11. WQ	<i>ZZX</i>
12. ET	<i>ZZX</i>

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 14 oktober 2020 i ärende nr 403-27727-2020, se bilaga 1

**SAKEN**

Förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten *ZZZ*, Båstads kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 14 oktober 2020 i ärende nr 403-27727-2020 och fastställer myndighetsnämnden i Båstads kommuns beslut den 11 juni 2020, MN § 55, att meddela DJ positivt förhandsbesked såvitt avser enbostadshuset. Enbostadshusets placering framgår av bilaga 2. Villkoret angående etableringen av blåbärsodlingen ska alltjämt gälla.

---



Till stöd för sin talan har han i huvudsak anfört följande. Han har åberopat samma grunder och omständigheter som framförts vid underinstanserna med följande tillägg.

*Ansökans omfattning*

Ansökan om förhandsbesked till kommunen omfattade nybyggnation av ett enbostadshus. I ansökan under beskrivning av ärendet anges "Bostadshus till gård för Bär/Fruktodling med 2 ekonomibyggnader." Kommunen anger i rubriken till sitt beslut "ZZZ - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus" och under "Beskrivning av ärendet" anges att "Ansökan avser förhandsbesked för att uppföra nytt bostadshus som en del av en ny verksamhet med ett nytt brukscentra (bostadshus, ekonomibyggnader samt verksamhetslokaler till anställda)". För att förtydliga avser inte ansökan bärodlingen i sig, dammen eller ekonomibyggnader.

Han ska på fastigheten Båstad ZZZ bedriva jordbruk samt på en avgränsad del av fastigheten uppföra ekonomibyggnader för jordbrukets drift, anlägga en bevattningsdamm samt, om positivt förhandsbesked och sedermera om bygglov ges, bygga ett bostadshus. Hans ansökan om förhandsbesked till kommunen avser emellertid endast uppförande av ett enbostadshus och inte några andra byggnader eller anläggningar. Detta framgår av hans ansökan om förhandsbesked samt av kommunens beslut och beskrivning av ärendet.

Trots detta och trots att länsstyrelsen i sitt beslut skriver att länsstyrelsen inte kan ta ställning till åtgärder som inte omfattas av ansökan, kan länsstyrelsens beslut tolkas på så sätt att det även omfattar ekonomibyggnader. Länsstyrelsens beslut ska i denna del under alla omständigheter upphävas.

*Förhandsbeskedets villkor*

Platsen på marken som avses bebyggas framgår av situationskarta. Oavsett bärodlingens etablering är förutsättningar för meddelande av positivt förhandsbesked uppfyllda och något villkor att bärodlingen ska etableras krävs inte. Positivt förhandsbesked utan villkor kan också meddelas av den anledning att han redan har etablerat den bärodling som villkoret avser. Villkoret är därför obehövligt och fyller ingen funktion. Efter Båstads kommuns och länsstyrelsens beslut har han fortsatt med utvecklingen av sin verksamhet. Att blåbärsodlingen är etablerad framgår även av ingivna fotografier. Det av kommunen uppställda villkoret är därför obehövligt varför mark- och miljödomstolen kan meddela positivt förhandsbesked utan att som villkor uppställa att bärodlingen är etablerad. Ett beslut utan villkor är dock objektivt sett till det bättre för en enskild part och beslutet utan villkor är inte till nackdel för någon enskild part. Regeringen har i flera avgöranden om förhandsbesked upphävt villkor utan att upphäva beslutet i övrigt, se bl.a. beslut den 22 januari 1998, In 96/1082/PL och beslut den 19 juni 1997, In 96/1634/PL.

Mark- och miljödomstolen kan med stöd av 27 § lag (1996:242) om domstolsärenden och allmänna rättsprinciper ändra kommunens beslut och besluta om positivt

förhandsbesked utan uppställande av villkoret. Det föreligger inte heller något hinder för domstolen att fastställa kommunens villkorade beslut. Företrädare för kommunen har vid kontakt med honom och besök på fastigheten uppgivit att villkoret som kommunen uppställt är uppfyllt genom de av honom vidtagna åtgärderna. De grundläggande förutsättningarna för byggnation är klarlagda och det föreligger inget hinder mot att villkoret finns uppställt. Länsstyrelsens anförda grund för upphävande av beslutet, att bärodlingen inte är permanent och inte kan garanteras bestå över tid och kan upphöra, är inte rimlig och dessa omständigheter kan inte läggas till grund för upphävande av beslutet. Den arbetsinsats och ekonomiska insats som han har lagt ner är betydande. Att investera miljontals kronor i sin jordbruksproduktion i syfte att erhålla ett förhandsbesked för byggnation av en bostad, och sedan efter att förhandsbeskedet erhållits inte bruka jorden, förefaller osannolikt. De blåbärsbuskar som planterats har en livslängd på ca 30 år och det är fråga om en mycket långsiktig investering. Etableringen av blåbärsodlingen är inte mindre permanent än andra anordningar och installationer vars förekomst kan uppställas som villkor i ett lovsärende.

#### *Ej brukningsvärd jordbruksmark*

Länsstyrelsen har i sitt beslut felaktigt anført att det inte har framkommit något i ärendet som motsäger uppgifterna i kommunens tjänsteskrivelse om att jordbruksmarken på den plats som avses bebyggas är brukningsvärd. Länsstyrelsen menar att det saknas uppgifter om markens beskaffenhet. Han anser att marken och den plats som avses att bebyggas inte är brukningsvärd. Han har angivit flera skäl till varför marken inte är brukningsvärd. Trots detta har länsstyrelsen endast lagt uppgifterna i tjänsteskrivelsen till grund för sitt beslut. Han har i samband med ärendets prövning i kommunen påpekat att tjänsteskrivelsen innehåller flera felaktigheter i sak. Det ska påpekas att tjänsteskrivelsen inte innehåller någon motivering till varför marken skulle utgöras av brukningsvärd jordbruksmark utan endast ett påstående. I tjänsteskrivelsen anges också att platsen är vattensjuk och vildvuxen av sly. Bedömningen att brukningsvärd jordbruksmark kommer att tas i anspråk är således motstridig och ifrågasätts.

Länsstyrelsen har inte hållit syn och den handläggare hos kommunen som skrivit tjänsteskrivelsen har inte besökt platsen. Länsstyrelsen har gjort en generell bedömning och anført att eftersom även mark med mycket låg bördighet typiskt sett anses skyddsvärd ska det mycket till för att fränkänna marken dess brukningsvärde. Han ställer sig kritisk till länsstyrelsens generella uttalande. Den aktuella marken varpå byggnation är tänkt har överhuvudtaget inte tilldelats någon åkermarksgradering, vilket får förstås som att marken inte anses brukningsvärd.

#### *Mer om markens läge och beskaffenhet*

Vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd ska hänsyn tas till om marken utifrån markens läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämpad för jordbruksproduktion. Fastigheten ZZZ, skifte 2, består av ca 5 hektar mark.







För att kunna bedriva verksamheten behöver odlingen ständig tillsyn och kräver att åtgärder vidtas omgående, bl.a. vad gäller bevattning, skydd mot frost och viltskador. Förekomsten av skyfall på Bjärehalvön är mycket lokalt och då blåbär är ytterst känsliga för överskott av vatten, måste droppbevattningen justeras kontinuerligt och ofta omedelbart. Ett bostadshus i nära anslutning till odlingen behövs därför för att verksamheten ska kunna bedrivas på ett rationellt sätt. Som han framhållit tidigare i underinstanserna är efterfrågan på blåbär från allmänheten stor, inte minst när odlade sådana. Likaså kommer hans verksamhet med delvis självplock att attrahera allmänheten och bidra till en rikare friluftsliv. Att han får uppföra ett nytt bostadshus på platsen tillgodoser härigenom ett väsentligt samhällsintresse i en bygd med satsning och fokus på när odlade livsmedel. Byggnation kan lämpligen inte ske på annan plats.

#### *Översiktsplanen*

Kommunen har som första instans meddelat positivt förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten. Kommunen, som har upprättat översiktsplanen och som har bäst kännedom om hur kommunens mark ska användas, har inte ansett att byggnation står i strid härmed.

Länsstyrelsen anser att den sökta åtgärder inte är förenlig med kommunens ställningstagande i översiktsplanen. Han delar inte denna inställning. ZZZ är beläget inom ett landskapsområde som benämns som Lb-område. Detta ska skiljas från områden som är La-områden, vilka är de mest skyddsvärda områdena. Det ska dock observeras att även för ett La-område finns det inget förbud för byggnation. Lb-området är alltså mindre skyddsvärt än La-området. Restriktivitet vad gäller bebyggelse finns i Lb-områden men en bedömning får ske i varje enskilt fall. Länsstyrelsen har emellertid endast gjort en generell bedömning av området som sådant utifrån att det är klassat som ett Lb-område. Länsstyrelsen anför å ena sidan att översiktsplanen inte är bindande men å andra sidan att allt arbete som läggs ner på framtagandet av en översiktsplan inte har någon mening om översiktsplanen inte följs. Naturligtvis ger översiktsplanen vägledning men den ska inte tolkas som att byggnation inte får ske av den anledning att restriktivitet ska iakttagas såsom länsstyrelsen synes mena. Av översiktsplan 2020 framgår beträffande Lb- områden följande.

*"Ny bebyggelse eller anläggningar placeras företrädesvis inom redan bebyggd miljö och ska inordna sig i befintlig skala och karaktär. Om fristående placering kommer på fråga, till exempel lucktomter inom sammanhållen bebyggelse, ska detta ske med stöd i landskapets karaktär, topografi och skala så att tillkommande element inte blir dominerande. Inga viktiga siktlinjer får blockeras."*

Han avser att uppföra sitt bostadshus i en miljö som redan är bebyggd. Bostadshus omgärdar stora delar av ZZZ. Byggnationen av bostadshuset kommer att ske med hänsyn till omgivningen och karaktären och kommer inte på något sätt att vara dominerande. Bostadshuset kommer att placeras i den lägre delen av ZZZ, skifte 2, och kommer inte att vara framträdanden i landskapet. Byggnaden kommer att ge en god helhetsverkan med den tidigare bebyggelsen. I området och närliggande område finns sedan tidigare hus i ett och ett halvt plan och som byggts i





Ett stort område av Båstads kommun omfattas av natur- och kulturintressen. Det ska framhållas att positivt förhandsbesked tidigare har erhållits på många av fastigheterna nära ZZZ. Samtliga dessa fastigheter är belägna inom område som omfattas av samma skyddade intressen som hans fastighet. Han har redogjort för exempel avseende fastigheter i området där exempelvis positivt förhandsbesked, bygglov samt tillstånd att bygga inom landskapsbildsskyddat område har beviljats. Kommunens tidigare positiva förhandsbesked ger en tydlig bild av hur kommunen anser att marken inom kommunens gränser ska användas.

Vad gäller landskapsbildsskyddet som finns på området ska följande påpekas. Länsstyrelsen beslutade den 3 februari 2021 att ge tillstånd för uppförande av bostadshus inom område med förordnande av landskapsbildsskydd på fastigheten. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att bostadshuset inte kommer att vara påtagligt synligt i landskapet, att landskapsbilden inte bedöms påverkas negativt annat än i begränsad omfattning, att byggnation inte strider mot översiktsplanen och att byggnation av enbostadshus inte bedöms påverka berörda riksintressen. Länsstyrelsen har således gjort helt olika bedömningar rörande samma fastighet och mark.

Hans bostadshus kommer att placeras på den lägsta möjliga delen av ZZZ. Det kommer inte att vara fråga om placering av ett bostadshus på öppen mark utan invid den södra fastighetsgränsen och i anslutning till ytterligare bebyggelse.

Hans tänkta bostadshus kommer att vara utformat och materialval kommer att ske i enlighet med den bebyggelse som redan finns och bostadshuset kommer inte att utmärka sig på vare sig längd eller höjd. Ett senare bygglov kommer att reglera detta. Det föreligger därför inte heller i detta avseende hinder mot att meddela positivt förhandsbesked för byggnation av enbostadshuset. Kommunen, som har bestämmanderätten över hur marken ska användas och vars vilja således ska vara utgångspunkt i bedömningen, vilket även länsstyrelsen framhåller, har på ett tydligt sätt visat sin inställning att byggnation får ske i områden som omfattas av natur- och kulturvärden genom sina beslut att bevilja positiva förhandsbesked.

#### *Pågående markanvändning*

På området som avses att bebyggas finns idag ett hus beläget. Denna omständighet har överhuvudtaget inte beaktats av länsstyrelsen. Huset användes fram till 1990-talet då det skadades genom att ett träd föll över taket. Detta ledde till ett långdraget försäkringsärende och huset kom därför aldrig att repareras. Det är emellertid fortfarande fråga om pågående markanvändning då huset består. Till huset finns el indraget och vattenledning löper till huset från brunnen. Huset är försett med gasspis och kylskåp och torrdass finns i separat byggnad. Fram till år 2016 betalade han sophämtningsavgift. Huset har varit anslutet till Bjäre Krafts elnät. Under 60-, 70-, 80- och 90-talet hyrdes huset ut till sommargäster. Under 1980-talet ansökte en av sommargästerna om lov/förhandsbesked för utbyggnad av huset. Hyresgästen erhöll ett positivt förhandsbesked och kopia härpå tillställdes hans far, som uppvisade handlingen för honom. Huset kom dock inte att byggas ut då hyresförhållandet upphörde. Hans far avled år 2019 och handlingen har inte återfunnits.











*Rubriken "Kulturvärdena, friluftsliv m.m. på platsen"*

DJ uttalar att fastigheten \ZZ inte kommer att påverkas av att han bygger sitt bostadshus ca 100 meter därifrån. Fastigheten kommer dock att påverkas, då den väg som leder till klagandens tänkta hus samt verksamhet kommer att nyttjas för såväl bil- som tung trafik. Det kommer att ske från tidig morgon till sen kväll då detta är av jordbrukets natur. När fastigheten inköptes för ca tolv år se-dan garanterade kommunen att byggnader inte under några omständigheter skulle kunna få byggas på ZZZ, eftersom denna låg inom skyddat område för exploatering.

DJ anför att marken är vattensjuk. De bilder som klaganden åberopar i är tagna efter ett kraftigt skyfall med vatten i spåren av arbetsmaskiner efter schaktning.

□ □:;, som anser att domstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut, har anført i huvudsak följande. Han gör gällande samma grunder och omständigheter som i sitt överklagande av kommunens beslut med följande tillägg.

Det pågår omfattande schaktningsarbeten på fastigheten där den planerade bebyggelsen ska uppföras. Fastigheten berörs av följande regleringar. Område av intresse för friluftslivet (Bjärehalvön med Hallandsåsen och Rönne å) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Område av riksintresse för det rörliga friluftslivet och turismen (Kullaberg och Hallandsåsen med angränsande kustområden) enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Område av riksintresse för kustzonen (högexploaterad kust) enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken. Område av intresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området berörs även av ett förordnande enligt 19 § naturvårdslagen i dess lydelse före 1975, s.k. landskapsbildskydd samt utgör ett Lb-område enligt med översiktsplanen.

Speciellt vill han hänvisa till 19 § naturvårdslagen i dess lydelse före 1975, det s.k. landskapsbildsskyddet.

*"I beslut om bildande av naturvårdsområde skall angivas grunden för beslutet och föreskrivas de inskränkningar i nyttjandet av fastighet som behövas för att trygga ändamålet med beslutet såsom förbud mot eller föreskrifter i fråga om byggnad, upplag, schaktning, plantering och avverkning samt skyldighet för ägaren att tåla att på hans mark utföres röjning, plantering eller annan liknande åtgärd. Föreskrift kan innefatta förbud att vidtaga viss åtgärd utan länsstyrelsens tillstånd. 8 § andra stycket och 10–12 §§ äga motsvarande tillämpning i fråga om naturvårdsområde. Lag (1987:133)."*

Det förekommer markarbeten som han inte anser är tillåtna, vilket framgår av ingivna fotografier från den 17 maj. Området var tidigare bevuxet samt hade ett rikt djurliv men som nu är helt sargat och förstört.





























Fastighetstaxeringen har inte avgörande betydelse men utgör en omständighet som ska beaktas (se MÖD 2020:10). Fastigheten ZZZ är taxerad som lantbruksenhet.

Nämndens beslut om positivt förhandsbesked villkorades med etableringen av en blåbärsodling. Mark- och miljödomstolen kunde under synen konstatera att blåbärs-odlingen är etablerad och upptar den norra delen av fastigheten ZZZ, skifte 2. Marken som den etablerade blåbärsodlingen upptar får anses utgöra ett större sammanhängande område av jordbruksmark.

Vid synen konstaterades att söder om den etablerade blåbärsodlingen sträcker sig en väg från den västra till den östra fastighetsgränsen. Söder om vägen finns ett vattendrag (i målet benämnt dike respektive bäck). Återstoden av fastigheten, är den i målet benämnda *södra delen av fastigheten*, ett område om ungefär 0,5 hektar.

I målet har det framkommit att DJ inom denna begränsade yta har för avsikt att uppföra två ekonomibyggnader samt anlägga en bevattningsdamm i anledning av det jordbruk han bedriver på fastigheten. Som konstaterats ovan krävs inte bygglov för att uppföra ekonomibyggnader för jordbruk. DJ har gjort gällande att tillstånd för anläggande av bevattningsdammen har erhållits, något som inte har ifrågasatts. Vid synen konstaterades att det i den östliga delen av denna begränsade yta i södra delen av fastigheten har uppförts ett mindre pumphus nödvändigt för droppbevattningen av odlingen.

I den fortsatta bedömningen av huruvida positivt förhandsbesked ska ges eller inte utgår domstolen från att aktuell del av fastigheten kommer att bebyggas samt tas i anspråk på sätt som framgår ovan. Dessa avsikter anser inte domstolen att det finns anledning att ifrågasätta utifrån de förberedande arbeten som hade vidtagits på aktuell plats vid tidpunkten för synen i september 2021. Det kommer därmed att återstå en mycket begränsad obebyggd yta i anslutning till ekonomibyggnaderna och mellan dessa och bevattningsdammen. Det framstår inte som möjligt att på ett rationellt sätt bruka denna resterande yta.

Av den praxis som finns framgår dock att även kultiverad betesmark som har förbättrats genom röjning eller tidigare varit åker och som utnyttjas för bete kan utgöra jordbruksmark (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål P 4087-15). Domstolen anser dock att den resterande yta, belägen i anslutning till en bevattningsdam samt ekonomibyggnader, varav en är tänkt att användas som en maskinhall, inte heller på ett lämpligt sätt kan användas som betesmark i framtiden.

Det som D J har gjort gällande i målet angående att marken inte kan brukas på grund av tunt jordlager eller på grund av vattenansamling och därav inte heller användas till bete, har inte påverkat domstolens bedömning nämnvärt. Vidare lägger inte domstolen nämnvärd vikt vid att det på fastigheten, på en annan plats än för den nu sökta nybyggnationens tilltänkta plats, finns en mindre byggnad i mycket dåligt skick nära det sydvästra hörnet på fastigheten.

Sammanfattningsvis anser domstolen att placeringen av bostadshuset måste bedömas utifrån den samlade bilden av hur fastigheten kan nyttjas för jordbruksproduktion och skapandet av ett brukningscentrum med både ekonomi- och bostadsbyggnader. Den begränsade markyta som återstår, när anläggningarna hänförliga till odlingen som bedrivs på fastigheten har etablerats, utgör inte brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Bestämmelsen utgör därmed inte ett hinder mot att meddela positivt förhandsbesked för byggnationen av ett enbostadshus på platsen.

#### *Översiktsplanen och andra intressen*

En ansökan om förhandsbesked måste prövas utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Det är därvid av betydelse vad översiktsplanen innehåller i form av konkurrerande anspråk på marken och andra vägledande uppgifter. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden.





Mark- och miljödomstolen, som därmed anser att den sökta åtgärden inte strider mot gällande översiktsplan, finner inte heller att byggnationen strider mot de intressen som ska beaktas i anledning av att området berörs av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv. Ansökt åtgärd anses vidare vara förenlig med bestämmelserna i 2 kap. PBL vad gäller lämplig markanvändning. Särskilt betonas att domstolen inte finner att etableringen innebär en sådan påtaglig skada på de aktuella riksintressena, att lokaliseringen av det skälet bör förhindras.

Domstolen anser inte heller att uppförandet av enbostadshuset innebär någon betydande olägenhet i enlighet med 2 kap. 9 § PBL, för de närboende, däribland grannfastigheten [ Z ] direkt öster om den aktuella platsen.

#### *Kartbilagan*

Av myndighetsnämnden i Båstads kommuns beslut från den 11 juni 2020 framgår i beslutstexten att förhandsbesked ges avseende ”läge enligt alternativ 1 på kartan”. Av handlingarna är det dock oklart om någon karta har bifogats beslutet. Mark- och miljödomstolen anser dock att det under målets handläggning och i synnerhet efter synen inte föreligger något tvivel om vilken plats som avses med alternativ 1. Till domstolens dom bifogas därför en karta utvisande byggnationens lokalisering på fastigheten ZZZ, skifte 2, i Båstads kommun.

#### *Villkoret*

Tills förhandsbeskedet tas i anspråk anser domstolen att villkoret angående etableringen av blåbärsodlingen alltså är relevant varför nämndens beslut inte ska ändras i det avseendet. Meddelat förhandsbesked ska förenas med nämnda villkor.

#### *Jävsinvändningen*

Mot bakgrund av att det under målets handläggning har ifrågasatts huruvida det har förelegat en jävssituation under handläggningen i myndighetsnämnden i Båstads kommun noterar domstolen att det av nämndens beslutsprotokoll från den 11 juni 2020 framgår att ordföranden vid beslutstillfället anmälde jäv och inte deltog vid beslutet.

