



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060204

**DOM**  
2022-12-14  
Stockholm

Mål nr  
P 1527-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-01-19 i mål nr P 4727-21,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. IA

2. OH

### Motpart

1. ML

Ombud: GW

2. Myndighetsnämnden för miljö och byggnad i Skurups kommun  
274 80 Skurup

## SAKEN

Förhandsbesked avseende nybyggnad av ett enbostadshus med garage på  
fastigheten XXX i Skurups kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdom-  
stolen Myndighetsnämnden för miljö och byggnad i Skurups kommuns beslut den  
22 april 2021, MOB § 82, dnr Bygg 2020-000021, om positivt förhandsbesked för  
nybyggnad av ett enbostadshus med garage på fastigheten XXX i Skurups kommun.

Dok.Id 1877367

**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

**IA** och **OH** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut om positivt förhandsbesked på fastigheten XXX i Skurups kommun.

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

**Myndighetsnämnden för miljö och byggnad i Skurups kommun** har medgett ändring av mark- och miljödomstolens dom.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**IA** och **OH** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Redovisningen av möjligheten att ta annan mark än brukningsvärd jordbruksmark i anspråk är tillräcklig. Den fördjupade över-siktsplanen för kustområdet mellan Skivarpsån och kommungränsen mot Ystad visar tydligt de få områden där en förtätning kan tillåtas. Marken som ligger utanför den fördjupade översiktsplanen är antingen strandskyddad eller tillhör jordbruksklasserna 8 eller 9, varför den inte kan tas i anspråk.

**ML** har anfört i huvudsak följande. Nämnden hade inte tillgång till stadsarkitekt eller personal med erforderlig kompetens när den fördjupade översiktsplanen togs fram. Detta strider mot gällande regler. Det är även fel att länsstyrelsens granskningsyttrande inte har fogats till den fördjupade översiktsplanen. Marken som förhandsbeskedet avser är sådan brukningsvärd jordbruksmark som ska skyddas från exploatering. Åkern har odlats under många decennier fram till 1989. Det förhållandet att fastigheten taxerats som småhusenhet innebär inte att marken kan fränkännas brukningsvärde i ett långsiktigt perspektiv. Även landskapsbildsskydd gäller för fastigheten.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (se 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken).

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark och att den ansökta nybyggnationen får anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse eftersom den utgör ett led i den bostadsutveckling som kommunen har lyft fram ett behov av i sin översiktsplan.

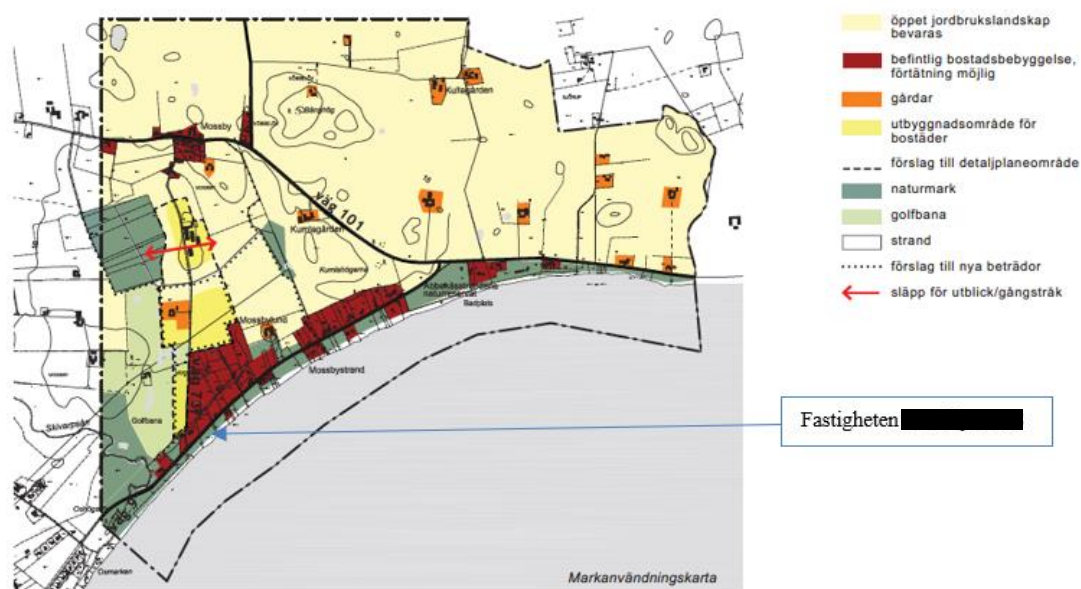
För att avgöra om bebyggelse kan tillåtas på jordbruksmarken måste också en bedömning göras om behovet av nybyggnation i stället kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med uttrycket ”tillfredställande” avses enligt förarbetena till bestämmelsen, som före miljöbalkens ikraftträdande återfanns i 2 kap. 4 § lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m., att den alternativa lokaliseringen ska vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt. Det innebär också ett krav på utredning i frågan om lokaliseringen av exploateringsföretaget på ett tillfredställande sätt kan ordnas på annan mark. I förarbetena uttalade departementschefen att utgångspunkten är att kommunerna, i de fall de anser sig tvingade att ta i anspråk brukningsvärd jordbruksmark för utbyggnadsändamål, i översiktsplanen redovisar de alternativa utbyggnadsområden som har studerats och även belyser konsekvenserna från allmän synpunkt av de olika alternativen. (Se prop. 1985/86:3 s. 54 och s. 158.)

För att få bebygga brukningsvärd jordbruksmark krävs det alltså konkret utredning som visar att det aktuella behovet inte kan tillgodoses på annan mark (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 november 2018 i mål nr P 8280-17 och den 16 januari 2019 i mål nr P 3809-18).

Skurups kommun har i sin översiktsplan från 2009 gjort övergripande överväganden gällande markanvändningen i kommunen och presenterat riktlinjer för tillkommande bebyggelse. Fastigheten där förhandsbesked söks är bebyggd och ingår i den fördjupade översiktsplanen från 2010 för kustområdet mellan Skivarpsån och kommungränsen mot Ystad. Syftet med fördjupningen är att lyfta fram områdets unika värden och att med utgångspunkt från dessa föreslå lämplig lokalisering och omfattning för ny bebyggelse.

Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen, markanvändningskarta s. 30. Den aktuella fastigheten markerad med blå pil.



Av den fördjupade översiktsplanen framgår att stora delar av marken idag utnyttjas för jordbruk och att den befintliga bebyggelsen är belägen antingen utmed riksvägarna eller i form av större gårdar i jordbrukslandskapet. Planen redogör också för riksintressen och kända natur- och kulturmiljövärden som bör prioriteras samt pekar ut andra delar av landskapet som är olämpliga att bebygga med hänsyn till bl.a. landskapsbildsskydd, strandskydd och fornlämningar. Av planen framgår att den goda och bördiga jordbruksmarken, som merparten av planområdet består av, ska tas tillvara som jordbruksmark och att man ska skapa en samlad bebyggelsestruktur som inte delar upp värdefull åkermark på så vis att stora delar blir svåra att bruka. Fastigheten XXX ligger inom det begränsade område utmed riksväg 9 som i planen anges

som befintlig bostadsbebyggelse där förtätning är möjlig. Jordbruksmarken är där av lägre värde och den aktuella delen av fastigheten berörs heller inte av landskapsbildskydd eller strandskydd.

Till skillnad från förhållandena i Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 januari 2019 i mål nr P 3809-18 omfattar den fördjupade översiktsplanen i detta fall ett mycket mer begränsat område och utpekandet av var förtätning får ske är tydligt. Det framgår att kommunen noga har övervägt var nybyggnation kan bli aktuell och därvid har utslutit en stor del av planområdet för att värna jordbruksmarken. Mark- och miljööverdomstolen anser att den tillgängliga utredningen ger stöd för slutsatsen att behovet av nybyggnation inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Något annat skäl för att neka det ansökta förhandsbeskedet har inte framkommit. Detta innebär att det finns förutsättningar för ett positivt förhandsbesked. Mark- och miljödomstolens 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 Karin Wistrand och Li Brismo, tekniska rådet Ewa Andrén Holst samt hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Julia Lodén.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-01-19  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 4727-21

## **PARTER**

### **Klagande**

1. IA

2. OH

### **Motpart**

1. ML

Ombud: GW

2. Myndighetsnämnden i Skurups kommun  
för miljö- och byggnad  
St. Torggatan 4  
274 80 Skurup

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 3 september 2021 i ärende nr 403-19877-2021, se bilaga 1

## **SAKEN**

Förhandsbesked, XXX i Skurups kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår IA och OH överklagande. \_\_\_\_\_

## BAKGRUND

För en utförlig genomgång av prövningen av förhandsbesked som tidigare söktes på fastigheten, se länsstyrelsens beslut.

Myndighetsnämnden i Skurups kommun (nämnden) beslutade den 2 april 2021, § 82, att meddela positivt förhandsbesked för sökt åtgärd. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som upphävde nämndens beslut.

IA och OH har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

**IA och OH** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och fastställa nämndens beslut om positivt förhandsbesked, och har anfört i huvudsak följande.

Det stämmer inte att tomten utgör brukningsvärd jordbruksmark. Den fördjupade översiktsplanen för kustområdet mellan Skivarpsån och kommungränsen mot Ystad ger stöd för att ett förhandsbesked kan beviljas eftersom fastigheten ligger inom ett område där kommunen angett befintlig bostadsbebyggelse, förtätning möjlig. Länsstyrelsen har åsidosatt deras och andra enskildas intressen genom det överklagade beslutet. Genom att länsstyrelsen betraktar marken som brukningsvärd åsidosätts 2 kap. 2, 5 §§ plan- och bygglagen samt 3 kap. 1 § miljöbalken.

Fastigheten XXX skiftades ut från stamfastigheten under 1800-talet, för att skapa äldreboende för uttjänade tjänstejon och äldre anhöriga. För ändamålet valdes den sämsta jorden på fastigheten. Marken består av lätta sandjordar och preglacial lera som uppträder i skikt och stora linser. Av denna anledning är växtligheten heterogen och ställvis mycket mager speciellt i norra delen av tomten, norr om syrenhäcken och söder om tujahäcken.

Under mitten av 1800-talet ägdes huset av en tegelmästare som drev tegelbruk på tomten. Efter att lertaget svämmats över år 1872 upphörde tillverkningen. Delar av tomten har brukats för självförsörjning under 1800- och 1900-talet. I köpebrev från år 1989 är tomten angiven som trädgårdstomt med en yta om 8 090 kvadratmeter, med markvärde 407 000 kr. År 2003 taxerades tomten som småhusenhet fritidsbostad för en/två familjer, och år 2021 som småhusenhet, bebyggd, med ett markvärde om 1 183 000 kr. Taxeringsvärdet visar att det rör sig om en villatomt.

Länsstyrelsen bedömning utgår från markens bördighet, markens arrondering och markens storlek, men inte i någon av punkterna anges direkt att det handlar om bruksvärd jordbruksmark, även om det fastställs genom slutbedömningen.

I fråga om bördighet ligger marken inom ett område med jordbruksmark klass 4. Växtligheten är heterogen, och söder om väg 9 växer frodigt gräs, men norr om syrenhäcken och söder om tujahäcken, på platsen där huset är avsett att uppföras är växtligheten klen. Marken slås en gång om året för att hindra förbuskning.

Att mindre högvakastande åkrar och betesmark samt mark som kan nyttjas för bete utgör jordbruksmark innebär inte automatiskt att marken är bruksvärd. Marken på den aktuella fastigheten är inte bruksvärd som åker och oduglig som bete. Att bevattnad sandjord kan ge goda skördar är inte relevant i sammanhanget eftersom det inte gör marken bruksvärd. Markens storlek är 2 612 kvadratmeter med sidolängderna 60 meter x 43,5 meter, innebärande en arrondering som gör den olämplig för stora jordbruksmaskiner och ytan är avdelad av en hög dubbelradig tujahäck, och därmed inte tillgänglig för jordbruksmaskiner. Frågan i målet är inte heller om marken kan bli bruksvärd med tiden, utan frågan är om den är det nu. Länsstyrelsen har vidare felaktigt angett att nämnden bedömt att den aktuella platsen utgör bruksvärd jordbruksmark. Parametrarna markens bördighet, markens arrondering och markens storlek bör vidare bedömas sammantaget, och inte var för sig.



Eftersom tomten inte utgör något hot mot hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena är lämpade för bebyggelse, möjligheten att ordna trafik är klargjord, och att det finns möjlighet att ordna vatten, avlopp, el, bredband m.m. till fastigheten samt med beaktande av kommunikationer och service m.m. ska förhandsbesked beviljas. Det vore god hushållning med mark utifrån förutsättningarna. Det har gjorts stora investeringar i bl.a. infrastruktur för att utveckla området.

Till stöd för sitt yrkande har de hänvisat till de bilder, det köpebrev, den fastighetsbeskrivning, det förslag till och det beslut om fastighetstaxering som bifogats till överklagandet.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen kan inledningsvis konstatera att Skurups kommun har upprättat en fördjupning av översiktsplanen för ”Kustområdet mellan Skivarpsån och kommungränsen mot Ystad”, FÖP, som bygger på den utredning som kommunen gjort i sin kommuntäckande ”ÖVERSIKTSPLAN för Skurups kommun 2009”. Såsom klagandena anför framgår det av FÖP att det är möjligt med viss förtätning i det aktuella området. Fastigheten är taxerad som småhusenhet. Marken består, enligt klagandena, av lätta sandjordar samt preglasial lera som uppträder i skikt och stora linser. Av den anledningen är marken ställvis mycket mager, speciellt söder om tujahäcken.

Vid en ansökan om förhandsbesked prövas i första hand frågan om åtgärden överhuvudtaget kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid lämplighetsbedömningen ska bland annat prövas om åtgärden uppfyller de krav på lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. plan- och bygglagen. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas.

För jordbruksmark gäller enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att brukningsvärd sådan mark 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. Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (se prop. 1985/86:3 s. 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 med naturresurser (jfr. angiven prop. s. 53).

Mark- och miljööverdomstolen har i tre avgöranden från den 9 juni 2020 (mål nr P 7885-19, P 8347-19 och P 10437-19) bedömt att fastighetstaxeringen inte är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig.

*Är marken brukningsvärd jordbruksmark?*

Av utredningen i målet framgår att fastigheten är taxerad som bebyggd småhusenhet, och att det finns ett befintligt bostadshus på fastigheten. Det framgår vidare att den aktuella marken ligger inom ett område av jordbruksmark klass 4, och att den inte för närvarande brukas som jordbruksmark. Marken ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap genom att den gränsar till ett ca 1,5 hektar stort markområde norr om fastigheten, även om marken skiljs av från angränsande jordbruksmark av ett antal tujor som planterats i rad. Det framgår inte i målet om marken betats, men enligt uppgifter i målet hålls den öppen genom att den slås en gång om året. Det finns även uppgifter om att delar av marken på fastigheten brukats under 1800- och 1900-talet. Varken vad som framkommit om markens arrondering, dess taxering eller om avskiljande plantering av träd utgör enligt mark- och miljödomstolen omständigheter som gör att marken saknar brukningsvärde. Även om ansökan omfattar ett relativt begränsat markområde av varierande brukningsvärde, gränsar den till ett större sammanhängande område av jordbruksmark, och det kan inte uteslutas att det i framtiden kommer finnas behov och intresse av att bruka även den aktuella marken. Mot bakgrund av vad som framkommit om den ifrågavarande marken får det

anses utrett att den utgör brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken.

*Tillgodoser den ansökta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?*

När det gäller frågan om den ansökta bebyggelsen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse uttalas det i förarbetena att ett väsentligt samhällsintresse kan vara bostadsförsörjningsbehovet (prop. 1985/86:3 s. 53). En bedömning av om ett visst bostadsbebyggelseprojekt utgör ett väsentligt samhällsintresse måste göras i varje enskilt fall utifrån förutsättningarna på den aktuella orten.

I detta fall avser ansökan om förhandsbesked ett enbostadshus på en fastighet i Mossbystrand som ligger längs väg 9 mellan Trelleborg och Ystad. I FÖP:en anges att området i anslutning till bebyggelseområdena Mossbystrand fritidsområde och Mossby föreslås kunna bebyggas med bostäder, och att utbyggnadsförslaget möjliggör ca 80 nya bostadstomter inklusive förtätning inom befintlig bebyggelse. Mark- och miljödomstolen bedömer att den ansökta byggnationen utgör ett väsentligt samhällsintresse på så sätt att den utgör ett led i den bostadsutveckling som kommunen har lyft fram ett behov av.

*Finns det annan mark som kan tas i anspråk i stället?*

För att avgöra om bebyggelse kan tillåtas på brukningsvärd jordbruksmark måste en bedömning göras om behovet av bostäder i stället kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Av praxis följer att det för att få bebygga brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken krävs konkret utredning som visar att det aktuella behovet inte kan tillgodoses på annan mark (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom 16 januari 2019 i mål nr P 3809-18).

I aktuellt fall ligger platsen för den tilltänkta bebyggelsen inom ett område Mossbystrand, som i FÖP har pekats ut som lämpligt för ny kompletterande bebyggelse.

Det område som bedömts som lämpligt för bostadsbebyggelse är tydligt utpekade genom att aktuell mark markerats med rött på kartan i FÖP:en. Det får därför anses ha lämnats specificerad uppgift om var ny bebyggelse kan godtas. Det anges att förslaget medger bebyggelse både på nya bostadstomter och som förtätning av befintlig bebyggelse inom det rödmarkerade området. Av FÖP:en framgår vidare att ett överordnat intresse vid framtagandet varit att bevara det öppna backlandskapet och jordbruket i området och att den inte utgör en utbyggnadsplan utan en kartläggning av vilka värden som bör prioriteras i området och av utvecklingsmöjligheterna i området i relation till dess roll som produktiv mark för den ännu aktiva jordbruksnäringen. Vidare anges i FÖP:en att sydvästskåne är en jordbruksbygd med landets i särklass bästa åkermark och att andelen skog och betesmark är liten. Åkerklass av mark 8-10 är vanligast och utgör hela 80 % av jordbruksmarken. Närmast kusten är jordarna lättare och något magrare.

Domstolen noterar att FÖP:en innehåller en förhållandevis god analys och redovisning av möjlig markanvändning med beaktande av intresset av att skydda jordbruksmark från exploatering, och att den sökta fastigheten ligger inom det mindre område närmast havet med magrare jordar, som pekats ut som mindre värdefullt ur jordbrukssynpunkt och som bedömts lämpligt för ny och kompletterande bostadsbebyggelse.

Domstolen bedömer ändå, med beaktande av de högt ställda kraven på redovisning av möjligheten att ta annan mark i anspråk istället för den mark som ansökan avser, som följer av rådande praxis, att varken FÖP:en eller tillgänglig utredning i övrigt ger stöd för slutsatsen att intresset av bostadsförsörjningsbehovet och det enskilda intresset av exploatering inte kan tillgodoses utan att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom 16 januari 2019 i mål nr P 3809-18). Det innebär att det saknas förutsättningar att lämna positivt förhandsbesked.

Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 9 februari 2022.

Lena Pettersson

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Nils Dahlström.