



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060306

**DOM**  
2022-06-07  
Stockholm

Mål nr  
P 5527-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-04-15 i mål nr P 6571-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

M. N. Entreprenad AB

### Motparter

1. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommun  
611 83 Nyköping

2. S-E. E.

3. H. E.

4. O. E.

### SAKEN

Bygglov på fastigheten X (numera Y) i Nyköpings kommun

\_\_\_\_\_

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens i Nyköpings kommun beslut den 5 juli 2019 i ärende nr B 2019-000570, att ge bygglov för uppförande av byggnad för kontor, verkstad, uppställningsplats och personalutrymmen på fastigheten X (numera Y) i Nyköpings kommun. \_\_\_\_\_

Dok.Id 1807541

**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

**M. N. Entreprenad AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut att ge bygglov.

**S-E. E. , H. E. och O. E.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommun** har beretts tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**M. N. Entreprenad AB** har i huvudsak anfört följande. Det finns i praktiken större hinder mot att bruka marken än vad som framgår av en översiktskarta. Jordbruksmarkerna i området har flera olika ägare, vilket historiskt har visat sig ge svårigheter att nå gemensamma överenskommelser. Vidare är det närmaste markområdet (fastigheten Z, skifte 5), liksom det aktuella markområdet, svårbrukat på grund av trånga passager både inom fastigheten och för transport vidare mot nästa odlingsparti (A, skifte 1). Mellan dessa ytor finns även öppna diken med avstängningsbrunnar och inspektionsbrunnar för den vattenhuvudledning som går till Oxelösunds kommun. Den aktuella marken består av kompakt jord som medför att den blir syrefattig och svårbrukad, vilket ger låg avkastning. Vatten blir stående under vår och höst på grund av den kompakta jordmånen. Marken på fastigheten har inte nyttjats för jordbruksproduktion i närtid. Ytan har endast underhållsslagits för att förhindra att den växer igen. Den närmast liggande jordbruksmarken är på väg att växa igen. I kommunens förslag till ny översiktsplan har man tillämpat en generell klassning av jordbruksmarken i området. Det har medfört en felaktig klassning av den aktuella marken som jordbruksmark av klass 2. Den sökta byggåtgärden har ett väsentligt lokalt samhällsintresse eftersom företaget är en stor arbetsgivare i området med många anställda från det direkta närområdet. Det finns inte någon annan tillgänglig yta som motsvarar den nu aktuella

inom rimligt avstånd. Om bygglovet skulle upphävas är därför risken överhängande att verksamheten antingen måste reduceras kraftigt eller avvecklas.

**S-E. E.** har anfört i huvudsak följande. Den aktuella marken är normal åkermark, på samma sätt som kringliggande jordbruksmark. Att det finns diken mellan markytorna kan inte innebära något större hinder mot att bruka ytorna gemensamt eftersom avstängningsbrunnar m.m. troligen kan byggas runt. Vad gäller alternativa lokaliseringar så finns det andra lämpliga platser i både Nyköpings och Oxelösunds kommuner för denna etablering.

**H. E.** och **O. E.** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Det framgår av såväl nämndens som länsstyrelsens beslut att deras bedömningar av jordbruksmarken har utgått från bolagets uppgifter om marken. Varken nämnden eller länsstyrelsen har gjort någon ytterligare utredning av marken.

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

Huvudfrågan i målet är om den mark som bolaget vill bebygga är brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt den bestämmelsen 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.

Av förarbetena till miljöbalken (prop. 1997/98:45, Del 1, s. 239 f.) framgår att bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken ska ha samma innebörd som motsvarande bestämmelse i den upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen). I propositionen till naturresurslagen angavs att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Av propositionen framgår vidare att markens kvalitet för biologisk produktion bör tillmätas betydelse vid prövningen av var anläggningar m.m. ska lokaliseras och hur de ska utformas.

Vid den prövningen bör bl.a. beaktas hur marken har klassificerats, dess arronderingsförhållanden m.m. (prop. 1985/86:3 s. 158 f.).

Mark- och miljööverdomstolen har uttalat att frågan om vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter, varav fastighetstaxeringen utgör en sådan omständighet (MÖD 2020:10 I–III). I detta fall kan konstateras att den aktuella fastigheten är taxerad som industrienheter. Taxeringen är dock endast en av flera omständigheter som ska beaktas vid bedömningen så fastighetens taxering utesluter därför inte att bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig i detta fall. Det kan också anmärkas att ett fastighetsbildningsbeslut inte har någon bindande verkan vid prövningen enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och inte heller är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig (se MÖD 2019:7).

Den nu aktuella ansökan avser bygglov för nybyggnation på jordbruksmark som inte brukas för närvarande. Enligt bolaget har marken inte heller brukats i närtid, utan endast underhållsslagits för att inte växa igen. Av den nyligen antagna översiktsplanen för Nyköpings kommun, Nyköping 2040, framgår att kommunen gjort bedömningen att marken ingår i ett större område av jordbruksmark av klass 2. Det innebär att kommunen betraktar marken som mycket värdefull jordbruksmark. Bolaget har emellertid gjort gällande att denna klassificering är alltför generell och att kommunen inte beaktat de hinder som föreligger mot att bruka jordbruksmarken på den aktuella platsen. Enligt bolaget är marken av annan beskaffenhet än den produktiva jordbruksmarken i området.

När det gäller markens läge framgår att markområdet omges av skogbeväxtad mark på tre sidor. Marken kan endast nås via en längre, förhållandevis smal passage via den angränsande fastigheten i väster. Platsen är således svåråtkomlig och mot närmaste odlingsskifte finns även ett öppet dike. Med beaktande av detta och vad som framkommit i övrigt om markförhållandena i området samt med hänsyn till markytans begränsade areal, framstår marken i detta fall som mindre lämplig för att kunna brukas.

Bedömningen av den aktuella markens lämplighet för jordbruksproduktion ska ske utifrån de förutsättningar som gäller för platsen. Mot den ovan angivna bakgrunden kan därför den generella klassificeringen av jordbruksmarken i området, som framgår av översiktsplanen, inte tillmätas någon avgörande betydelse vid bedömningen av om den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd.

Vid en sammanvägd bedömning av markens beskaffenhet, förhållandena i övrigt på platsen samt markområdets läge finner Mark- och miljööverdomstolen att marken på den aktuella platsen inte är brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 22 januari 2019 i mål nr P 3507-18 och den 3 maj 2022 i mål nr P 12015-21).

I fråga om dagvattenhantering, påverkan på grundvattnet samt de olägenheter för närboende som motparterna fört fram gör Mark- och miljööverdomstolen inte någon annan bedömning än den som länsstyrelsen har gjort. Några andra skäl för att inte tillåta den aktuella byggnationen har inte heller framkommit.

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska överklagandet därför bifallas och nämndens beslut att ge bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Roger Wikström, referent, och Rikard Backelin samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.

Föredragande har varit Viktor Alenius.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-04-15  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 6571-20

## **PARTER**

### **Klagande**

1. S-E. E.

2. H. E.

3. O. E.

### **Motparter**

1. M. N. Entreprenad AB

2. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommun  
611 83 Nyköping

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Södermanlands läns beslut den 1 september 2020 i ärende nr 403-5711-2019, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Bygglov på fastigheten X (numera Y) i Nyköpings kommun

---

## **DOMSLUT**

Med ändring av Länsstyrelsen i Södermanlands läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommuns beslut den 5 juli 2019, dnr B 2019-000570, att ge bygglov på fastigheten X (numera Y).

---

### YRKANDEN M.M.

**S-E. E.** , **H. E.** och **O. E.** har överklagat Länsstyrelsen i Södermanlands län (länsstyrelsens) beslut och yrkat att bygglovets ska upphävas.

**M. N. Entreprenad AB** (bolaget) har motsatt sig ändring av beslutet.

### UTVECKLING AV TALAN

**S-E. E.** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Det är inte förenligt med lämplig användning av marken att bebygga ängsmark med en industribyggnad. Från allmän synpunkt kan det inte heller anses medföra en god hushållning. Det finns annan mark att etablera en nybyggnation på och brukningsvärd jordbruksmark ska därför inte få tas i anspråk för aktuell etablering. Hänsyn har inte heller tagits till människors hälsa och säkerhet eftersom det innebär en starkt ökad risk för ohälsa på grund av lukt, damm, buller m.m. att bebygga ängsmarken. Dessutom försvinner möjligheten till skogspromenader i eller kring området. I området har flera fastigheter egna brunnar och den tänkta verksamheten kommer utan tvekan medföra stor risk för kontaminerat grundvatten. Etableringen är vidare en följd av expansion, som förväntas fortsätta. En ökad belastning med tung trafik på väg 515 kan knappast vara i samhällets intresse. Vägen är smal och det finns ett antal fast boende längs vägen som nu riskerar en ökad olycksrisk. Visst bullerskydd i form av vallar finns och så länge skogen runt området finns kvar kommer visst buller att dämpas, men det saknas krav gällande buller.

**H. E.** och **O. E.** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Aktuellt bygglov skulle innebära en förändrad markanvändning från jordbruksmark, som ska bevaras, till exploaterad yta för industriverksamhet. Ett beviljat bygglov

och den exploatering av mark som detta innebär påverkar närliggande område och boende på flera sätt.

Fastigheten är taxerad som lantbruksfastighet och klassad som jordbruksmark klass 2. Av Nyköpings kommuns översiktsplan framgår att den är att beteckna som värdefull jordbruksmark. Klass 2 är inte heller en sämre klass än annan jordbruksmark i området. Det finns inte stöd för att jordmånen utgörs av grusig morän. Istället framgår att jordmånen är lera, vilket är samma jordmån som för närliggande jordbruksmark. Fastigheten har varit i träda åtminstone sedan 2015 och gårdsstöd har erhållits för den aktuella marken sedan dess och så sent som för år 2020. Att det skulle vara dålig tillgänglighet motsägs av att man nu ansöker om bygglov för att etablera sin verksamhet på den aktuella platsen. Den aktuella marken är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark och därmed krävs väsentliga samhällsintressen för att bygglov ska beviljas. Aktuellt bygglov kan inte anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Behovet kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Verksamheten har redan en etablering på annan mark och inom kommunen finns annan lämplig mark som kan tas i anspråk.

Efter det att bygglov har beviljats på fastigheten har en betydande ökning av tung trafik på väg 515 som hör samman med bygglovet skett. Om bygglovet vinner laga kraft och kontor, verkstad, uppställningsplats och personalutrymmen blir verklighet kommer det att innebära att trafik och buller ökar ännu mer i och med att etableringen flyttas. Det rör sig till stor del om tung trafik som passerar, bromsar in och accelererar på vägen precis utanför deras bostadstomt. Det lilla skogsparti som ligger mellan deras bostad och fastigheten är inte tillräckligt för att de inte ska höra buller från verksamheten. Ökningen av trafiken på väg 515 påverkar säkerheten för dem, deras barn och andra boende längs med vägen. Väg 515 är en relativt smal väg som saknar vägren, trottoar eller cykelbana, men med ett flertal hus som ligger nära vägen.



**Bolaget** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande.

Den mark som ansökan om bygglov avser har numera fastighetsbeteckningen Y eftersom marken är avstyckad efter beslut av Lantmäteriet den 18 november 2020.

Fastigheten utgörs av ett relativt litet fält om ca 1,4 hektar. Marken består idag av lera och grusig morän och är inte produktiv för jordbruk. Marken används inte heller för jordbruk. Skiftet är taget ur produktion för den planerade exploateringen. En anmälan om detta har gjorts till länsstyrelsen som i beslut den 6 september 2019 inte har haft någon erinran mot den anmälda exploateringen, men har föreskrivit att en fem meter bred skyddszon ska lämnas mot bl.a. öppna diken och åkerholmar. Bolaget har för avsikt att borra egen brunn på fastigheten och att därifrån ta vatten till det nya kontoret och övriga lokaler. Marken ligger avskild från de produktiva åkermarkerna på X och är enskilt belägen i ett större skogsparti. Den smala åkermarken väster om fastigheten ägs av utomstående och tillhör varken X eller Y. Inte heller denna mark i väster används för jordbruk. Efter anmälan om att marken har tagits ur produktion har någon ansökan om gårdsstöd inte gjorts för fastigheten.

Bolagets verksamhet bedrivs redan idag i det absoluta närområdet. Den planerade flytten av verksamheten kommer därför inte medföra någon ökad trafik eller ökat buller. Det kommer inte heller att innebära någon mer påtaglig förändring i det avseendet för dem som är bosatta närmare fastigheten än bolagets nuvarande lokaler. Det är i och för sig riktigt att flytten av bolagets verksamhet kan komma att medföra en viss ökning av trafiken på väg 515. Det handlar emellertid om mindre än en handfull större fordon per dag som kommer att åka på väg 515 till och från bolagets nya lokaler. Väg 515 är en asfalterad länsväg som redan idag trafikeras av tung trafik, bl.a. dagliga metallåtervinningstransporter. Den begränsade trafik som kommer att ske till och från fastigheten sker primärt på vardagar under ordinarie arbetstid.

Det är riktigt att det temporärt har skett en större ökning av tung trafik till och från fastigheten. Skälet till det är dock endast att arbete har påbörjats med att förbereda och iordningställa marken för uppställningsyta och byggnation.

De byggnader som bolaget avser att uppföra på fastigheten utgörs i huvudsak av en kontorslokal, en kallhall (en större carport) och en verkstad. Verkstadslokalen ska användas för att utföra service och reparationer av bolagets egna fordon och maskiner, något som alltså kommer att ske inomhus. Det är alltså inte fråga om någon verksamhet som kommer att ge upphov till bullerstörningar för de boende i närheten. Utöver skogen kommer dessutom kallhallen att medföra en viss ljuddämpning gentemot de närmast belägna byggnaderna. Bolaget har också redan skapat en bullervall på den tidigare öppna ytan mot närliggande fastigheter.

### **DOMSKÄL**

Målet avser en ansökan om bygglov för uppförande av byggnad för kontor, verkstad, uppställningsplats och personalutrymmen på fastigheten X (numera Y).

För att bygglov ska ges för en åtgärd där detaljplan saknas ska åtgärden bl.a. uppfylla de krav som följer av 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av 2 kap. 2 § PBL följer att bestämmelserna om hushållning med mark i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark 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. De sökta åtgärderna innebär att ca 1,3 hektar jordbruksmark som för närvarande inte brukas tas i anspråk. Detta innebär att om den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark kan bestämmelsen utgöra hinder mot att genomföra de aktuella byggåtgärderna.

Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158).

Om marken bedöms vara väl lämpad för jordbruksproduktion, saknar det betydelse för bedömningen av om marken är brukningsvärd att marken för närvarande inte behövs för livsmedelsförsörjningen. Ett beslut av länsstyrelsen om att mark får tas ur jordbruksproduktion påverkar inte bedömningen om det är fråga om brukningsvärd jordbruksmark eftersom bestämmelsen om anmälningsskyldighet har en rent administrativ karaktär (se MÖD 2017:17).

I Nyköpings kommun har ett förslag till ny översiktsplan, Nyköping 2040, varit ute på samråd fram till den 26 juni 2020. I kartan som tillhör förslaget har aktuell mark klassificerats som jordbruksmark av klass 2 och det framgår att kommunen därmed betraktar den som mycket värdefull. Vidare anges bl.a. att marken får ianspråk tas om behovet inte kan tillgodoses på annan mark samt att exploatering ska tillgodose väsentliga samhällsintressen kombinerat med ett effektivt mark- och vattenutnyttjande. En översiktsplan ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas (3 kap. 2 § PBL). En aktuell och väl underbyggd översiktsplan har därför stor betydelse vid bedömning av bygglov utanför detaljplanelagt område. Även om en ny översiktsplan inte är antagen vid tidpunkten för nämndens beslut kan den nya planen tillmätas betydelse vid bedömningen av vad som är lämplig markanvändning (Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 juni 2012 i mål nr P 2623-12).

Det område som ska tas i anspråk för aktuell åtgärd är ca 1,3 hektar och enligt bolaget medför den ringa storleken att marken är svårbrukad. Skiftet har dock fungerat hjälpligt att bruka för vall, men för detta finns det i dagsläget inget behov. Enligt bolaget är jordmånen grusig morän övergående till grusig lera. Aktuellt område ligger omgiven av skogspartier i tre väderstreck. I väster finns åkermark som är i annans ägo som i sin tur är sammanhängande med större odlingsområde. Av länsstyrelsens beslut den 6 september 2019 om anmälan om att ta jordbruksmark ur produktion framgår att marken vid tidpunkten för beslutet omfattades av ett jordbruksblock som det söktes stöd för.

Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning har det inte framkommit annat än att marken har använts för jordbruksproduktion i närtid. Även om området är litet hänger det samman med ett större jordbruksområde. Av vad som framkommit om läget, omgivningen och kommunens bedömning i förslaget till ny översiktsplan gör domstolen bedömningen att det är fråga om brukningsvärd jordbruksmark. Som framgår ovan saknar det betydelse för denna bedömning att jordbruksmarken har anmälts som tagen ur produktion.

För att marken ska få tas i anspråk för bebyggelse krävs att den behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Sådana samhällsintressen kan vara t.ex. bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen (se prop. 1985/86:3 s. 53). Intresset av att uppföra aktuella byggnader kan inte anses vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk. Marken får därmed inte tas i anspråk för de sökta byggåtgärderna.

Det ovan anförda innebär att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommuns beslut att ge bygglov för byggnad för kontor, verkstad, uppställningsplats och personalutrymmen på fastigheten X (numera Y) ska upphävas.

Vid denna utgång saknas skäl för mark- och miljödomstolen att ta ställning till de övriga invändningar som klagandena har framfört i målet.

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

Överklagande senast den 6 maj 2021.

Emma Johnsson

Jonas T Sandelius

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emma Johnsson, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Karlsson.