



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2022-04-04
Stockholm

Mål nr
P 6420-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-05-07 i mål nr P 5909-20,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. G.B.

2. K.H.B.

3. M.E.

4. R.L.

5. G.J.

6. K.J.

7. K.N.

8. L-M.N.

Dok.Id 1798911

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
---	---	---	----------------	---

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Lunds kommun

Ombud: Juristerna S.F.O. och K.Ö.M.

2. K.P.

3. J.R.

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten A i Lunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Lunds kommuns beslut den 17 september 2020, dnr BN 2020/0293, § 181, och meddelar negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten A i Lunds kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G.B., K.H.B., M.E., R.L., G.J., K.J., K.N. och L-M.N. (G.B. m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska upphäva nämndens beslut att meddela positivt förhandsbesked och i andra hand återförvisa målet till nämnden.

Byggnadsnämnden i Lunds kommun (nämnden) har vidhållit sitt beslut.

K.P. och J.R. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G.B. m.fl. har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Den avsedda marken är brukningsvärd jordbruksmark som inte lämpar sig för bebyggelse. Marken har tidigare varit brukad i form av äppelodlingar och har, av såväl nuvarande som tidigare fastighetsägare, använts för hästhållning. De jordprover som lämnats in i målet är missvisande eftersom de avser jordmånen på en annan del av fastigheten och det förekommer lokala skillnader i markens sammansättning. Naturbetesmarkens biologiska mångfald värderas idag så högt att offentliga medel avsätts för att sköta dem. Ängs- och hagmarker är vidare viktiga livsmiljöer för bland annat pollinatörer och fåglar. Inom området finns även en allé som omfattas av biotopskyddet. Vidare är den väg som nybyggnationen avser ansluta till redan hårt belastad av tung trafik från närbelägna verksamheter. Godkännande för anslutning av tillfartsväg från den lokala vägsamfälligheten saknas. Dessutom kommer byggnaderna att ligga i direkt anslutning till djur-, industri- och besöksverksamhet, vilket är olämpligt. Avseende djurverksamheten har de rekommenderade skyddsavstånden till bebyggelse inte beaktats. Man måste även ta hänsyn till att bostadshuset är en del av en mycket omfattande exploateringsplan inom fastigheten och att det råder högt tryck på att få uppföra nya bostadshus i området, vilket motiverar att en detaljplan tas fram.

Nämnden har anfört detsamma som i motiveringen till nämndens beslut att meddela positivt förhandsbesked, med tillägget att det i nämndens beslut har ingått en bedömning att det i övrigt inte framkommit något som hindrar att positivt förhandsbesked beviljas.

K.P. och J.R. har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Avstyckningen av de två fastigheterna har skett för bostadsändamål. Det angivna syftet ska ha företräde framför hänsynstagande av jordbruksmarken. Jordbruksmarken är dessutom inte brukningsvärd. Bostadsbehovet inom kommunen är mycket stort och genom att tillåta bebyggelse på jordbruksmark av sämre kvalitet, likt den nu aktuella, minskar exploateringen av bra jordbruksmark. Den planerade utfarten är godkänd av den lokala vägföreningen och de nya bostadsfastigheterna ska anslutas till gemensamhetsanläggningen för väg och vatten. Det finns inte någon allé på platsen och översiktsplanen utgör inte ett hinder för bebyggelsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Vid en ansökan om förhandsbesked ska prövningen avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Avgörande för bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL). Vid prövningen ska bland annat miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse 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 (3 kap. 4 § miljöbalken).

Den fråga Mark- och miljööverdomstolen först har att ta ställning till är om uppförandet av de två enbostadshusen på den avsedda platsen skulle innebära ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark.

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

Vid bedömningen bör beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med skyddsbestämmelsen för den brukningsvärda jordbruksmarken är att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 s. 53).

Av utredningen i målet framgår att fastigheten A är taxerad som en bebyggd lantbruksenhet och belägen i ett område som av Jordbruksverket tilldelats en åkermarksklassificering fem på en tiogradig skala. Det finns stöd i utredningen för att marken i närtid har använts för djurhållning och bete. Marken är dessutom belägen i anslutning till ett större sammanhängande område som i huvudsak består av jordbruksmark, i form av såväl åkermark som betesmark. Mot den bakgrunden delar Mark- och miljööverdomstolen länsstyrelsens bedömning att den för byggnationerna avsedda marken är sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Att marken inte ingår i ett aktivt jordbruk föranleder inte en annan bedömning (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 29 januari 2018 i mål nr P 2432-17 och den 9 april 2021 i mål nr P 6073-20).

Som framgår ovan förutsätter ett ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark för bebyggelse att det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Ett sådant intresse kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet (prop. 1985/86:3 s. 53). Uppförandet av de två enbostadshusen kan dock inte anses vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk (jfr MÖD 2020:10 I–III).

Det är även av betydelse att kommunen i sin översiktsplan från 2018 gett uttryck för att restriktivitet ska gälla mot omfattande bebyggelseutveckling på landsbygden för att hushålla med mark och bevara jordbruksmarken för långsiktig livsmedelsförsörjning. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras till tomtplatser som tidigare har nyttjats, lucktomter eller i anslutning till befintliga byggnader.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att marken inte får tas i anspråk för den sökta bebyggelsen. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därför länsstyrelsens beslut om att ge negativt förhandsbesked fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Marianne Wikman Ahlberg, referent, tekniska rådet Ewa Andrén Holst och hovrättsrådet Henrik Jonsson.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-05-07
meddelad i
Växjö

Mål nr P 5909-20

PARTER

Klagande

1. K.P.
2. J.R.

Motpart

1. M.B.N.
2. B.N.

3. G.B.
4. K.H.B.

5. G.J.
6. K.J.

7. L.L.

8. R.L.
9. J.C. M.E.

10. K.N.
11. L-M.N.

12. E.W.
13. R.W.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.domstol.se/vaxjo-tingsratt		måndag – fredag 08:00–16:00

14. Byggnadsnämnden i Lunds kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut från den 16 november 2020 i ärende nr 403-39050-2020, se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked för två enbostadshus fastigheten A i Lunds kommun

DOMSLUT

Med upphävande av Länsstyrelsen i Skåne läns beslut fastställer mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Lunds kommuns beslut den 17 september 2020 (dnr BN 2020/0293) att meddela positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten A, Lunds kommun.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Lunds kommun beslutade den 17 september 2020 (dnr BN 2020/0293) att bifalla en ansökan från J.R. och K.P. om positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten A. I beslutet anförde nämnden bland annat följande. Markens beskaffenhet med löst packad sand samt läget mellan väg och bebyggelse gör att marken inte betraktas som brukningsvärd jordbruksmark. Även den mycket begränsade möjligheten att bevattna grödor på platsen vägs in i bedömningen. Den aktuella delen har inte varit ianspråktagen för jordbruk under mycket lång tid. Man kan även konstatera att tomterna inte hänger samman med någon annan brukningsvärd jordbruksmark. Placeringen av de båda tomterna, i anslutning till vägen och befintligt bostadshus och det faktum att byggnationen av en spritfabrik i anslutning till tomterna gör att dessa inte kommer att kunna nyttjas för rationellt jordbruk, varken nu eller i framtiden.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län.

Genom beslut av den 16 november 2020 upphävde länsstyrelsen det beviljade förhandsbeskedet. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen av K.P. och J.R..

YRKANDEN M.M.

K.P. och J.R. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska bifalla överklagandet och därmed fastställa det av nämnden meddelade positiva förhandsbeskedet för uppförande av enbostadshus på fastigheten A i Lunds kommun.

K.P. och J.R. har till stöd för sin talan anfört bland annat följande.

De är lantbrukare och bedömer markens beskaffenhet och lämplighet för jordbruksproduktion som låg. Länsstyrelsen menar att oavsett markens avkastningsförmåga

har även jordbruksmark av klass 1 befunnits vara brukningsvärd. Det stämmer att det växer på marken, men ett besök med kort analys av marken och växtligheten samt dialog med markägare hade klargjort att marken inte är brukningsvärd. Vidare har länsstyrelsen anfört att marken inte innehåller löst packad sand utan brun jord. Brun jord saknas i området och det är sand. Ett jordprov av Ramböll har konstaterat att det är löst packad sand.

De verkar för ett hållbart, varierat och livskraftigt jord- och skogsbruk. Det måste vara möjligt att utveckla landsbygden. Genom att digitalt avslå sökande med byggintentioner på jordbruksklassad mark eroderas landsbygdsutvecklingen i jämn takt. Levande, socialt hållbara byar, krävs vilket i sin tur innebär att viss bostadskomplettering ska kunna ske. Det pågår också en pandemi som påverkar behovet av att bosätta sig på landsbygden, bort från förtätning av naturliga skäl. Det är ett väsentligt samhällsintresse. De båda tomterna gör det möjligt för vanliga människor att flytta ut på landsbygden, eftersom tomterna är mindre än vad som annars erbjuds på landsbygden, ca 1 000 m². Det är bra med mångfald även på landsbygden. I det fall som mark- och miljödomstolen tycker att sökande exploaterar marken så minimeras fragmentering och den andel av mark som tas i anspråk. De nya husen placeras så att de får stöd i landskapet och inte medför negativ påverkan på omgivningens siluett. Marken som tas i anspråk ligger invid en väg och i hörnet på fastigheten A.

Det är den brukningsvärda jordbruksmarken, och i synnerhet den bästa åkermarken (8-10) som så långt som möjligt ska bevaras för en långsiktig livsmedelsförsörjning och värnas mot ingrepp som försämrar möjligheterna att bedriva ett konkurrenskraftigt jordbruk långsiktigt. Bebyggelsekompletteringar i mindre byar, som Sandby Mosse, på landsbygden ska vara möjlig för att stödja en levande landsbygd, generationsskifte och social trygghet. Lantbrukarna har god kännedom om markens beskaffenhet och lämplighet till jordbruk som måste beaktas högt i dessa beslut.

Till stöd för sitt överklagande har K.P. och J.R. givit in jordprover.

Nämnden vidhåller sitt beslut att bevilja förhandsbesked för fastigheten A och hänvisar till nämndens motivering till beslutet.

B.N. och **M.B.N.** vidhåller de synpunkter som tidigare lämnats vid överklagandet till länsstyrelsen vilket innebär att de motsätter sig den i målet aktuella byggnationen.

K.J., G.J., K.N., L-M.N., M.E., R.L., E.W., R.W., G.B. och **K.H.B.** har i till övervägande delen likalydande skrivelser, yrkat mark- och miljödomstolen ska avslå överklagandet.

De har anfört i huvudsak följande. I en rekommendation från Stadsbyggnadskontoret från den 2 september 2020 rekommenderades nämnden att avslå ansökan om förhandsbesked. Nämnden gick dock emot detta och lämnade ett positivt förhandsbesked, trots oförändrade förutsättningar jämfört med tidigare inlämnade ansökningar. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde nämndens beslut den 16 november 2020.

De hänvisar till de synpunkter som tidigare har lämnats in i underinstanserna.

Markområdets användning för jordbruksändamål

Avseende markförhållandena kan det konstateras att endast ett 10-tal meter från de aktuella markområdena hålls hästar på grönbetesyta med lövträd, vilket inte skulle kunna vara fallet om marken bestod av sandjord. De närmaste grannfastigheterna odlar och beteshåller djur på sina marker. Varför det inte skulle kunna gå att göra detsamma på fastighet A är svårt att förstå. Inte desto mindre då det tidigare använts som betesmark av både nuvarande och föregående ägare, och dessförinnan såsom odlingsmark.

Brukningsbarheten bör inte vara beroende av om det handlar om odlad åker eller betesmark eftersom båda utgör jordbruksmark och det mesta kan nyttjas för bl.a.

bete. Att en fastighet bara blivit mindre bör sakna avgörande betydelse då det är markens bördighet som ska bedömas tillsammans med omgivande mark och vanligen kan mark på flera fastigheter samnyttjas varvid storleken på individuella fastigheter är av underordnad betydelse för markens kvalitet.

Att jordbruksmarken i landet är en ändlig och icke förnyelsebar resurs som dessutom minskar i omfattning är värt att notera. Att Sveriges självförsörjning av livsmedel sjunkit till knappt 50 procent av Sveriges jordbruksmark, står nära 40 procent av landets totalskörd av de vanligaste grödorna och ca 70 procent av landets skördar av trädgårdsväxter. Även om ett enskilt markområde ibland kan ha marginell betydelse för folkhushållningen måste den kumulativa effekt av allt bebyggande och konsekvenserna av varje exploatering beaktas och som medför att landet, som väsentligen bygger på den skånska jordbruksmarken, kan alltså inte nog betonas. Exploateringstakten i Skåne påverkar således hela landet eftersom Skåne står för en så stor andel av Sveriges totala livsmedelsproduktion och har en unik jordbruksmark.

På äldre kartor kan man tydligt se att den aktuella marken varit aktivt brukad. Under senare år har även hästverksamhet bedrivits på det aktuella området och jordbruksstöd har sökts, vilket stödjer uppfattningen om att marken anses som brukningsvärd. Då Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har funnit jordbruksmark av klass 1 som brukningsvärd bör utrymmet för att frångå denna klassificering vara mycket litet (se MÖD:s dom från den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15 och den 3 februari 2017 i mål nr P 4848-16).

Ett bebyggande av marken skulle medföra att marken kommer att varaktigt försvinna som jordbruksmark, vilket inte kan anses önskvärt. Att enstaka bostadshus skulle anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse för bebyggande är svårt att finna stöd för, likväl att det inte redovisats några tvingande skäl att ta i anspråk den aktuella marken för bebyggelse. Sammantaget måste kraven i 3 kap. 4 § miljöbalken för bebyggande inte anses uppfyllda.

Markområdets lämplighet

Vidare ska mark- och vattenområden enligt 2 kap. 2 § PBL användas för de ändamål som områdena är mest lämpade för varvid företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Att bebygga mark som ligger i mycket nära anslutning till befintlig djurverksamhet kan inte anses vara en sådan. Att dessutom bebygga mark som ligger i direkt anslutning till industri- och tilltänkt café- och besöksverksamhet med dess tillhörande transporter verkar direkt farligt och olämpligt. Utveckling av landsbygden genom villabebyggelse i detta område må vara ett tunt argument. Tvärtom så minskar möjligheterna att bibehålla en levande landsbygd om den successivt bebyggs på många villatomter. Argumentet från sökandena att placeringen av tomterna läggs strategiskt vid en väg och i en hörna, för att inte medföra negativ påverkan på omgivningen, blir något besynnerligt då tomterna i öster får en stor nötdjursproduktion som grannar och, i söder, befintlig hästgård med gödselstack placerad på denna sida.

Utöver frågan om jordbruksmark och krav på samlad strategi i en detaljplan, ligger den aktuella fastigheten inte inom utpekade utbyggnadsområde i översiktsplanen. Även om en översiktsplan inte är bindande måste den tillmätas stor betydelse och är ett tydligt uttryck för kommunens vilja.

Bebyggelsestrukturen utgör inte en befintlig by

Att Sandby Mosse skulle utgöra en by, är onekligen svårt att finna stöd för. Sandby Mosse är idag en i högsta grad levande landsbygd med ett stort antal hästgårdar, gårdar med såväl nöt- och fårproduktion. Vidare finns det redan idag ett antal fristående fastigheter som bidrar till mångfalden i området. Det behövs inte fler då området har bebyggts mycket de senaste 15 åren. Någon bykultur har inte varit aktuell enligt översiktsplanen. Om bebyggelse skulle tillåtas längs det aktuella vägsnittet kan det på längre sikt komma att börja likna en bybildning, även om det inte finns någon naturlig sådan sedan tidigare på denna öppna del av Vombsträckan. Det bör tas i beaktande att, om aktuella bebyggelse skulle beviljas, medför det svårigheter för kommunen att framöver hävda översiktsplanens status som

instrument för samhällsplaneringen. Med tanke på det ansökningstryck som förekommit under senare år vore det förödande för områdets nuvarande karaktär.

Kommunen har beskrivit att bebyggelsekomplettering på landsbygden kan ske genom enstaka bostäder och hänsyn bör tas till befintlig bebyggelsestruktur. Ny bebyggelse bör lokaliseras till tomtplatser som tidigare nyttjats, så kallade ”lucktomter”, eller placeras i anslutning till befintlig bebyggelse – vilket inte är aktuellt för detta förhandsbesked. Nu aktuella begäran om förhandsbesked kan vara ytterligare en i raden då sökanden tidigare ansökt om upprättande av detaljplan för bland annat 24 enplansvillor på aktuell jordbruksfastighet. Det kan följaktligen sannolikt väntas fler ansökningar framöver.

HANDLÄGGNING HOS NÄMNDEN

Ramböll har den 30 juli 2020 i ”Markteknisk undersökningsrapport geoteknik MUR/Geo B” antecknat bland annat följande. Enligt SGU:s jordartskarta är den dominerande jordarten i markytan (översta ca 0,5 m – 1 m) inom området isälvssediment, sand. Enligt utförda undersökningar består jordlagerföljden generellt av sand på silt/lera på sand. Sanden vid markytan är huvudsakligen en mellansand.

J.R. och K.P. har i skrivelse, som ankom till nämnden den 23 augusti 2020, anfört bland annat följande. Marken för den tänkta byggnationen har inte bedömts såsom brukningsvärd jordbruksmark. Resultaten av en geoteknisk undersökning vid B för spritfabrikens nybyggnation bedöms väl spegla de geotekniska förhållandena inom området för fastigheterna. Spritfabrikens fastighet B är klassad som industritomt. Enligt utförda undersökningar består jordlagerföljden av sand på silt/lera på sand. Sanden uppvisar lös till medelfast lagringstäthet.

Inför nämndens prövning av aktuell ansökan föreslog **stadsbyggnadskontoret** hos kommunen att ansökan skulle avslås. I kontorets yttrande har antecknats bland annat följande. Marken brukas inte idag men är till läge och beskaffenhet att

bedöma som brukningsvärd jordbruksmark. Fastigheten ingår i ett område med åkermarksklassificeringen 5 på en skala från 1-10. Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet, bebyggd. Det finns enligt gällande översiktsplan andra ytor i Sandby som utpekats som lämpliga för kompletterande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret anser att aktuellt område kan anses vara en del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Marken i närområdet brukas eller har brukats tidigare. Att området avskiljs av vägar och spridd bebyggelse kan påverka möjligheterna för hur marken brukas men platsen är inte att betrakta som en så kallad lucktomt. Ser man tillbaka på äldre flygfoton så ser marken ut att varit odlad (1940-tal) och senare nyttjad för trädplantering. Även om marken inte brukats i närtid så betraktas den utifrån läge och karaktär som brukningsvärd jordbruksmark. Stadsbyggnadskontoret anser inte att ett ianspråktagande av jordbruksmark för uppförande av enbostadshus ligger inom ramen för vad som kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse.

HANDLÄGGNING HOS LÄNSSTYRELSEN

Jan Carl M.E., E.W., R.W., R.L., L.L., L-M.N. och K.N. har i överklagande av nämndens beslut till länsstyrelsen anfört bland annat följande. På äldre kartor kan man tydligt se att den aktuella marken varit aktivt brukad. Under senare år har även hästverksamhet bedrivits på det aktuella området. Jordbrukarstöd har ansökts tidigare och senast 2008-2020 för block 6179-348-0360 (tidigare hette blocket 6179-348-0160), vilket således stödjer uppfattningen om att marken anses som brukningsvärd.

I yttrande den 29 oktober 2020 anförde **J.R. och K.P.** till länsstyrelsen bland annat följande. Den aktuella marken är inte odlingsbar och kan inte användas som bete då det där inte finns något att beta. Fastigheten A är jordbruksklassad, den ligger på en mosse med blandad jordmån. Ramböll har gjort en geoteknisk undersökning och kommit fram till att jorden där de tilltänkta fastigheterna ligger består av löst packad sand och har inte använts till vare sig bete eller jordbruk. Den del som kunnat användas har varit vinterhage utan bete. Det

finns inget dugligt bete på den aktuella marken och för just denna markdel har jordbruksfastigheten inte heller fått betesstöd, som felaktigt påstås i överklagandet. Anledningen är att den innehåller för många träd och ligger i närheten av filterbädd tillhörande närliggande fastighet, vilket gör bete olämpligt. Trots att fastigheten är belägen inom jordbruksklass 5 så är just denna del av fastigheten att räkna som betydligt lägre. Det är stora skillnader på jordbrukslämpligheten inom fastigheten. Det var över 50 år sedan det odlades på marken ovan de tilltänkta fastigheterna. Det har även gjorts försök att odla potatis högre upp, ovanför den aktuella marken, för 30 år sedan. Sanden gjorde dock att bevattningen vida översteg vad som kan kallas lönsamt. Marken i fråga blir aldrig blöt eller lerig. I princip kan man ju odla på all mark, det är bara en fråga om ekonomi, dvs. hur mycket resurser man vill spendera.

Peter Wencel, **länsstyrelsen**, har i tjänsteanteckning den 9 november 2020 anfört bland annat följande. Undertecknad besöker området och aktuell fastighet. Den valda platsen för bebyggelse är bevuxen med vegetation och gräs och utgör hage.

ÖVERSIKTSPLAN 2018

I den kommunala översiktsplanen för Lunds kommun anges bland annat följande. *Bebyggelseutveckling på landsbygden* – För att hushålla med mark och bevara jordbruksmarken för en långsiktig livsmedelsförsörjning är Lunds kommun restriktiv mot en omfattande bebyggelseutveckling på landsbygden. För en levande landsbygd och för socialt hållbara mindre samhällen ska dock viss komplettering av bostäder vara möjlig. I första hand ska bostadskompletteringen ske genom att fylla lucktomter i byar eller att placera nya bostäder i direkt anslutning till befintliga byggnader. Vid bebyggelseutveckling på landsbygden ska det eftersträvas en god arkitektur och hänsyn ska tas till landskapsbild, natur- och kulturmiljöer.

Ställningstaganden –

- Lunds kommun har en restriktiv hållning mot en omfattande bebyggelseutveckling på landsbygden för att hushålla med mark och bevara jordbruksmarken för långsiktig livsmedelsförsörjning. Den bästa åkermarken undantas så långt som möjligt från exploatering.

- Bebyggelsekompletteringar i mindre byar och på landsbygden ska vara möjligt för att stödja en levande landsbygd, generationsskiften och social trygghet.
- Bebyggelsekompletteringar på landsbygden ska ske genom enstaka bostäder och hänsyn bör tas till befintlig bebyggelsestruktur. Ny bebyggelse bör lokaliseras till tomtplatser som tidigare har nyttjats, lucktomter, eller i anslutning till befintliga byggnader.

Jordbruksmarken – På sikt kommer större uppmärksamhet riktas mot den svenska jordbruksmarken då det är högst troligt att det skånska jordbrukslandskapet kommer att ställas inför mindre allvarliga konsekvenser av klimatförändringar och därmed bli mer värd i förhållande till annan jordbruksmark i världen. Jordbruksmarken i Lunds kommun kan komma att inte bara vara viktig för livsmedelsförsörjning regionalt utan även för långsiktig livsmedelsförsörjning globalt. Mot denna bakgrund finns anledning att belysa behovet av en långsiktig hållbar förvaltning av jordbruksmarken i hela Lunds kommun. Graderingen av åkermarken som publicerades av lantbruksstyrelsen 1971 utgick från markens ekonomiska avkastning. Detta har inneburit att bevarandet av jordbruksmark har vägt extra tungt i den västra kommundelen med åkermark klassad 8-10. All brukningsvärd jordbruksmark i kommunen, oavsett klassificering, ska så långt som möjligt bevaras för en långsiktig livsmedelsförsörjning. Särskild hushållning bör dock fortsättningsvis ske med den högklassade åkermarken i västra kommundelen där även exploateringsstrycket är högre. I översiktsplanens markanvändning fram till 2040 tas 640 hektar ny jordbruksmark i anspråk för ny bebyggelse och verksamheter. Kommunens målsättning är att värna jordbruksmarken mot ingrepp som försämrar möjligheterna att bedriva ett konkurrenskraftigt jordbruk långsiktigt. I de fall som jordbruksmark exploateras är det viktigt att minimera fragmentering och den andel av marken som tas i anspråk. *Väsentliga samhällsintressen* - Utifrån aktuella prejudicerande domar i Mark- och miljööverdomstolen kan enstaka enbostadshus på brukningsvärd åkermark ej vara ett väsentligt samhällsintresse. För att möta den kraftiga befolkningsökningen och fortsätta utveckla Lund som en regional tillväxtmotor behöver nya miljöer för boende och näringsliv skapas. Huvudinriktningen för planeringen i Lund är att tillgodose tillväxten genom

förtätning i befintlig tätortsmiljö. För att möta ett högt behov av bostäder med tillräcklig bredd i lokaliseringsmöjligheter för boende och näringsliv innehåller översiktsplanen även områden som innebär ianspråktagande av jordbruksmark.

Ställningstaganden –

- Den brukningsvärda jordbruksmarken, och i synnerhet den bästa åkermarken (8-10) ska så långt som möjligt bevaras för en långsiktig livsmedelsförsörjning och värnas mot ingrepp som försämrar möjligheterna att bedriva ett konkurrenskraftigt jordbruk långsiktigt.
- Bebyggelsekompletteringar i mindre byar och på landsbygden ska vara möjligt för att stödja en levande landsbygd, generationsskiften och social trygghet.

HANDLÄGGNING HOS MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Mark- och miljödomstolen har den 8 april 2021 hållit sammanträde och syn i målet varvid parterna anförde bland annat följande.

K.P. och J.R.: Det finns kartor från Lantmäteriet från år 1960 respektive år 1975 då marken var bevuxen med träd – gran/tall. Det rör sig inte om någon upplöjd åkermark. I närheten finns en infiltration från en trekammarbrunn och det är inte lämpligt med odling på platsen. Det går inte att få någon lönsam avkastning av marken. Utfarten är godkänd.

Enskilda motparter: Vägnätet i området är inte utbyggt för ytterligare bebyggelse och utfarten kommer att ske på en 70-väg i en dold kurva. Det behövs en översyn för hela området. Det krävs en detaljplan. Om bebyggelsen genomförs kan det leda till att den närliggande nötkreatursverksamheten behöver läggas ned. Enligt översiktsplanen är området utmärkt som ett naturskönt område.

Byggnadsnämnden: Vid beslutet har nämnden även vägt in läget och andra omständigheter, dvs. inte enbart frågan om det är brukningsvärd jordbruksmark eller inte.

DOMSKÄL

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Vid lämplighetsbedömningen ska bland annat prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kapitlet miljöbalken ska tillämpas.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken).

Mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion. Vid bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och syftet är att säkerställa en långsiktig hushållning (prop. 1985/86:3 s. 53 och 158).

Mark- och miljödomstolens bedömning

Mark- och miljödomstolen har vid företagen syn skapat sig en bild av bland annat markförhållandena på platsen. Domstolen konstaterar att markens beskaffenhet skiljer sig mycket åt beroende på var på aktuell fastighet man befinner sig. På en representativ del av den plats som aktuell byggnation är planerad kan konstateras att marken utgörs av grövre material som är åt sand- och grushållet. Vegetationen, som bland annat består av mycket mossa, indikerar en mycket låg produktion. Mark- och miljödomstolen bedömer marken vara av sådan låg kvalitet att domstolen ställer sig frågande till att den alls kan brukas ens med omfattande gödsling, utan att det kan resultera i omfattande miljöpåverkan på grundvattnet. Del av platsen, närmast vägen, är dessutom bevuxen med skog. Mark- och miljödomstolens slutsats är att den aktuella avgränsade platsen där byggnationen avses uppföras inte utgör brukningsvärd jordbruksmark. En etablering bedöms således inte på ett påtagligt

sätt motverka ett rationellt jordbruk i ett större perspektiv (jfr MÖD:s dom den 22 januari 2019 i mål P 3507-18 och dom den 10 april 2017 i mål M 6358-16). Vad som stadgas i 3 kap. 4 § miljöbalken utgör således inget hinder mot sökt förhandsbesked.

De enskilda motparterna har vidare invänt om att ett helhetsgrepp bör tas i området genom en detaljplan innan någon ytterligare bebyggelse kan tillkomma. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det är en kommunal angelägenhet att besluta om när, hur och i vilken ordning som mark i kommunen planläggs (jfr Gunnarsson, PBL, JUNO, kommentaren till 4 kap. 2 § PBL). Det är därför upp till kommunen att besluta om Sandby Mosse ska planläggas eller inte och i så fall när. Under tiden blir den nu gällande översiktsplanen vägledande för när ny bebyggelse kan respektive inte kan tillåtas.

Mark- och miljödomstolen finner att gällande översiktsplan inte utgör något hinder för att meddela positivt förhandsbesked för enstaka bebyggelse som är aktuell i detta fall.

Vad så gäller frågan om betydande olägenheter avseende bland annat närheten till uppfödning av nötkreatur så finner mark- och miljödomstolen att detta inte utgör hinder mot den planerade byggnationen, även beaktat att avståndet till beteshage för nötkreatur är strax under 30 meter (jfr MÖD:s dom den 15 oktober 2018 i mål P 1109-18). Mark- och miljödomstolen anser sammantaget att aktuell planerad byggnation inte utgör någon betydande olägenhet i den mening som avses i plan- och bygglagen. Vad motparterna har anfört i övrigt medför inte någon annan bedömning.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan och det inte heller i övrigt har kommit fram något skäl till att inte meddela positivt förhandsbesked ska länsstyrelsens beslut därför upphävas och nämndens beslut fastställas.

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

Överklagande senast den 28 maj 2021.

Urban Lund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, tekniska rådet Mårten Dunér och de särskilda ledamöterna Eva Karin Olin Hempel och Ingrid Järnefelt. Föredragande har varit beredningsjuristerna Anna Fridh och Viktor Lundberg.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.