



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060301

**DOM**  
2023-05-04  
Stockholm

Mål nr  
P 10262-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-08-17 i mål nr P 2611-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

EST81 Fastigheter AB

### Motpart

1. Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun
2. E.E.
3. L.L.
4. R.S.

## SAKEN

Förhandsbesked för ett enbostadshus och en komplementbyggnad på fastigheten A i Vallentuna kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommuns beslut 2021-11-23, § 132, BMN 2021.094, och återförvisar målet till nämnden för fortsatt behandling.

---

Dok.Id 1927724

**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

**EST81 Fastigheter AB** har yrkat att nämndens beslut att bevilja det sökta förhandsbeskedet ska fastställas.

**Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun** har medgett bifall till bolagets överklagande.

**E.E., L.L. och R.S.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**EST81 Fastigheter AB** har anfört väsentligen detsamma som i de lägre instanserna med bland annat följande tillägg och förtydliganden. Det är fråga om ett mindre markområde om ca 0,2 hektar, som är omringat av enbostadshus och som inte ansluter direkt till annan jordbruksmark. Området lämpar sig inte för rationellt jordbruk. Att det finns annan åkermark i indirekt närhet gör inte det aktuella markområdet brukningsvärt. Vidare är fastigheten klassificerad som en småhusenhet och inte lantbruksenhet. Den tomtareal som en gång i tiden användes för vall kommer inte att göra det igen, eftersom kostnaderna överstiger intäkterna. Om marken skulle brukas finns också en överhängande risk att angränsande villafastigheter blir störda av damm, gödsel och maskiner. Av nämndens beslutsunderlag framgår att Trafikverket och SL ansett att en bullerutredning är nödvändig. Bolaget har låtit utföra en sådan utredning som visar att ställda bullerkrav klaras.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande. Det aktuella området bedöms inte vara brukningsvärd jordbruksmark. Detta med tanke på närliggande enbostadshus, områdets beskaffenhet och storlek samt att marken inte ligger i direkt anslutning till jordbruksmark. Att marken tidigare brukats för vall gör den inte brukningsvärd med dagens förutsättningar.

E.E. och L.L. har anfört i huvudsak följande. De ställer sig frågande till att det inte skulle röra sig om brukningsvärd jordbruksmark. Det räcker att konstatera att marken är röjd, tidigare har använts som åker och lämpar sig som betesmark för att den ska falla under det begreppet. Frösunda är en jordbruksbygd med gårdar och småhus omgivna av jordbruksmark i stora sjök och, som i Sunnanå/Lilla Vreda, med små åkerlappar och mindre löv- och blandskogsområden insprängda mellan husen. Den aktuella åkerlappen är brukad som vall sedan i vart fall 1983, då deras familj flyttade till Frösunda, och förmodligen under hela 1900-talet med olika grödor. På grund av osäkra ägarförhållanden sedan ägaren av A avlidit i maj 2018 har inte avverkning skett på åkern på samma sätt under senare år.

Nämndens argument att marken inte skulle vara brukningsvärd på grund av att jordbruksmaskiner inte med lätthet kan ta sig till fastigheten är felaktigt. Marken ligger i direkt anslutning till en väg och fordon har alltid kunnat ta sig till marken. Den enda andra möjliga definitionen av marken skulle vara äng. I så fall bör området skyddas som biotopkyddsområde i enlighet med Sveriges miljömål.

Att uppföra ett enbostadshus kan aldrig vara ett väsentligt samhällsintresse. De ifrågasätter också om kommunen utrett om det finns annan mark som kan tas i anspråk för enbostadshuset. I översiktsplanen har områden i närheten pekats ut som lämpliga för bebyggelse. Den aktuella fastigheten ingår däremot inte i ett område som bedömts vara lämpligt för förtätning. I översiktsplanen anges även att Riksantikvarieämbetet anser att området där fastigheten ligger så långt möjligt bör skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Bullermätningen utfördes under tre dygn i oktober 2021 då Roslagsbanan var avstängd för spårarbeten och apparaturen vid den nya bevakade övergången inte var påslagen med ljud- och ljusvarning för passerande tåg. Bullermätningens instrumentet var placerat på det befintliga huset på A som vetter mot den lilla grusvägen och järnvägsspåren. Den tilltänkta bebyggelsens placering är mitt emellan genomfartsvägen (väg 950) och Roslagsbanan som återigen är i gång. Bullermätningen kan alltså inte visa hur bullret kommer att te sig för det planerade huset.

**R.S.** har anfört i huvudsak följande. Marken är blocklagd i Jordbruksverkets databas och jordbruksstöd har beviljats fram till förre ägarens död. Det är rimligt att bedöma marken som brukningsvärd jordbruksmark, då den har brukats oavbrutet fram till nuvarande ägarförhållanden. Brukandet har skett med moderna maskiner och större maskiner kan enkelt nå marken, som ligger i indirekt anslutning till annan jordbruksmark.

Uppförande av ett enbostadshus utgör inget väsentligt samhällsintresse. Inte heller kan exploateringen anses utgöra en komplettering av befintlig bebyggelse då syftet är att skapa en helt ny villatomt. Eftersom översiktsplanen pekar ut annan mark som lämplig för förtätning är det också visat att behovet av enbostadshus kan tillgodoses genom att ta annan mark i anspråk. Om marken inte betraktas som brukningsvärd bör den definieras som äng. Ängar är en biotop som får och bör skyddas. Fastigheten ingår därtill i området "Frösunda Sockencentrum" som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Markområdet ska därmed enligt 3 kap. 6 § miljöbalken så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Bygdens karaktär, med sin blandning av åkermark, skog och hus, skulle skadas av den föreslagna bebyggelsen.

Trafikverket och SL har ansett att en bullerutredning är nödvändig. Den mätning som gjorts har utförts under tid då aktuell sträcka av Roslagsbanan varit avstängd på grund av spårarbete. Då Roslagsbanans tåg normalt är den främsta bullerkällan vid fastigheten kan inte bullermätningen anses tillförlitlig. Dessutom har det sedan mätningen gjordes installerats vägbommar med tillhörande ljudsignal vid den järnvägs korsning som ligger i direkt anslutning till fastigheten. Vidare är en utökning av tågtrafiken planerad och enligt 8 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska hänsyn tas till framtida trafik. En ny korrekt bullerutredning måste därför göras.

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

En central fråga i målet är om den mark som bolaget vill bebygga är brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Sådan mark får enligt

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. I propositionen till sistnämnda lag 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 bland annat beaktas hur marken 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 (se MÖD 2020:10 I – III). Fastigheten A är taxerad som småhusenhet och alltså inte lantbruksenhet. Då taxeringen endast är en av flera omständigheter som ska beaktas utesluter detta inte att bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken ändå kan vara tillämplig.

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus och en komplementbyggnad på mark som för närvarande inte brukas. Av utredningen framgår att marken tidigare har brukats som vall. Det är något oklart när brukandet upphörde. Markytan som avses tas i anspråk för bebyggelse är inte större än 0,2 hektar. Den omges i nordväst av en väg och på övriga sidor av bland annat enbostadshus och mindre skogspartier. Som parterna angett gränsar den alltså inte direkt till annan jordbruksmark, även om det finns sådan mark i närområdet. Särskilt med hänsyn till den mycket begränsade markytan och markens läge bedömer Mark- och miljööverdomstolen att nämnden haft fog för sin bedömning att marken inte utgör brukningsvärd jordbruksmark i den

mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken (jfr MÖD 2022:20). Den bestämmelsen utgör därmed inte något hinder mot att meddela positivt förhandsbesked.

Efter beslut av en kommun eller länsstyrelse kan bland annat ängar utgöra biotopskyddsområden. Det har dock inte framkommit att marken på A omfattas av biotopskydd. De enskilda motparternas invändning om att ängar får och bör skyddas som biotopskyddsområden i enlighet med Sveriges miljömål utgör i sig inte skäl att neka positivt förhandsbesked. Mark- och miljööverdomstolen anser inte heller att den föreslagna bebyggelsen kan skada natur- eller kulturmiljön eller riksintresset för kulturmiljövården på ett sådant sätt att åtgärden strider mot 3 kap. 6 § miljöbalken. Något annat hinder mot att meddela positivt förhandsbesked grundat på vad som uttalas i översiktsplanen bedöms inte heller föreligga.

De enskilda motparterna har i Mark- och miljööverdomstolen även anfört att den bullermätning som gjorts inte utförts under representativa förhållanden, bland annat av det skälet att Roslagsbanan i aktuell sträckning var avstängd när mätningen genomfördes. Påståendet har inte bemötts av vare sig nämnden eller EST81 Fastigheter AB och frågan har inte heller behandlats i länsstyrelsens eller mark- och miljödomstolens avgöranden. Till detta kommer att vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är uppfyllt i ärenden om bland annat förhandsbesked, ska bullervärden inte bara mätas utan beräknas. Hänsyn ska tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen (se 1 § andra stycket och 8 § förordningen [2015:216] om trafikbuller vid bostadsbyggnader; jfr 9 kap. 40 § tredje stycket PBL). Dessa krav har i förevarande fall inte uppfyllts. Det nu sagda innebär att utredningen i fråga om buller behöver kompletteras. Denna komplettering bör dock inte göras först i Mark- och miljööverdomstolen utan görs lämpligen i nämnden.

Mot bakgrund av ovanstående slutsatser ska, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, nämndens beslut undanröjas och målet återförvisas dit för förnyat övervägande och kompletterande utredning i frågan om bullernivåerna kan utgöra hinder mot ett positivt förhandsbesked.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Rikard Backelin, referent, och Hanna Blomberg samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson.

Föredragande har varit Frida Jakobsson.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-08-17  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 2611-22

**PARTER**

**Klagande**

Est81 Fastigheter AB

**Motpart**

1. Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun

2. E.E.

3. L.L.

4. R.S.

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 23 mars 2022 i ärende nr 403-210-2020,  
se [bilaga 1](#)

**SAKEN**

Förhandsbesked för enbostadshus m.m. på fastigheten A i Vallentuna kommun

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.



### BAKGRUND

Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun (nämnden) beslutade den 23 november 2021 att meddela positivt förhandsbesked för enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten A i Vallentuna kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som den 23 mars 2022 upphävde beslutet med hänvisning till att marken utgör brukningsvärd jordbruksmark som inte får bebyggas och att den planerade byggnationen inte avser att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

**Est81 Fastigheter AB (bolaget)** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med upphävande av länsstyrelsens beslut, fastställer nämndens beslut. Till stöd för sin talan har det bl.a. framfört följande.

Fastigheten är 5 170 m<sup>2</sup> och är sedan tidigt 1900-tal bebyggd med ett bostadshus och trädgård. Ansökan innebär att ytterligare en bostad och en komplementbyggnad byggs. Föreslagen gräns för den nya bebyggelsen blir mer än de 2 000 m<sup>2</sup> per bostad som kommunen förordar som en minsta storlek i översiktsplanen. Avlopp går att lösa och bolaget har provborrat och verifierat med brunns- och borrhprotokoll. Kommunantikvarie tillstyrker positivt förhandsbesked. Trafikverket och SL har ansett att bullerutredning är nödvändig varför bolaget har låtit göra en sådan som visar att bullerkraven innehålls. Nämnden bedömer att marken inte är att betrakta varken som jordbruksmark eller brukningsvärd med beaktande av läget och storleken. Den är inte heller i anslutning till mark som brukas.

Den aktuella marken utgör inte brukningsvärd jordbruksmark. Åkermarken är mindre och upptar en yta om cirka 0,2 ha. Området - som är omringat av enbostadshus - ansluter inte heller direkt till annan jordbruksmark. Att det skulle finnas annan åkermark i indirekt närhet, gör inte det aktuella markområdet brukningsvärt. Att underhålla en så liten yta för jordbruk är inte rationellt.

Till stöd för sin talan har bolaget bl.a. hänvisat till Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i målen P 7508–19, 2019:7, 2017:7, P 3507–18 och P 4520-17 samt till förarbeten. Marken är med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar inte lämpad för jordbruksproduktion. Att som länsstyrelsen hänvisa till att marken är blocklagd hos Jordbruksverket och att senaste ansökningen för vallodling skedde 2017 saknar enligt bolaget relevans. Att bruka 0,2 ha är inte rationellt och markområdet lämpar sig inte heller för arrondering.

Fastigheten är klassificerad som en småhusenhet och inte en lantbruksenhet. Den tomtareal som användes för vall en gång i tiden kommer aldrig att användas som det igen. Det är andra tider och inte lönsamt att slå vall på en sådan liten areal som inte angränsar till jordbruksmark. Det är dessutom villatomter i alla väderstreck runt aktuell tomtyta. Risken att grannarna blir störda av damm, gödsel och maskiner är överhängande. Dagens jordbruksmaskiner är även mycket större.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens beslut, med de skäl som länsstyrelsen har angivit. Det aktuella markområdet utgör brukningsvärd jordbruksmark som inte får bebyggas. Den ansökta byggnationen kommer inte heller att tillgodose väsentliga samhällsintressen på det sätt som anges i 3 kap. 4 § miljöbalken. Vad bolaget har framfört bl.a. om markens läge, beskaffenhet och storlek samt fastighetens taxering medför ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 7 september 2022.

Katarina Winiarski Dol

Ylva Kvist Trelje

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Stefan Ulfswärd.



## 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](http://www.domstol.se).