



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2023-02-22
Stockholm

Mål nr
P 13146-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

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

PARTER

Klagande

1. CM

2. PM

3. HS

4. AS

5. DW

6. EW

Motpart

1. BH

Ombud: Ludvig & Co AB

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

Dok.Id 1886792

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

SAKEN

Förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten XXX i Båstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

CM, PM, HS, AS, EW och **DW** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Länsstyrelsen i Skåne läns beslut att meddela negativt förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten XXX.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

CM

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

PM

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

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

HS och AS

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

EW

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

DW

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

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

BH

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

Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

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

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

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

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

Rättsliga utgångspunkter

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

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

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

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

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

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

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömningar

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

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

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

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

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

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

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

Föredragande har varit Julia Lodén.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-10-20
meddelad i
Växjö

Mål nr P 5250-20

PARTER

Klagande

BH

XXX

Ombud: Ludvig & Co AB

Motpart

1. Myndighetsnämnden i Båstads kommun

2. DE

YYY och YXX YXX

3. AJ

4. JJ, tillika ombud för 2-3 *YYX*

5. CM

XXY

6. PM

XXY

7. DW

YXY

8. EW

YXY

Dok.Id 583917

Postadress

Box 81
351 03 Växjö

Besöksadress

Kungsgatan 8

Telefon

0470-560 100

E-post: mmd.vaxjo@dom.se

www.domstol.se/vaxjo-tingsratt

Telefax**Expeditionstid**

måndag – fredag
08:00–16:00

9. HS	<i>ZZZ</i>
10. AS	<i>ZZZ</i>
11. UO	<i>ZZX</i>
12. CR	<i>ZZX</i>

ÖVERKLAGAT BESLUT

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

SAKEN

Förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten XXX, Båstads kommun

DOMSLUT

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

BAKGRUND

Myndighetsnämnden i Båstads kommun (nämnden) meddelade den 11 juni 2020 BH positivt förhandsbesked avseende bygglov för enbostadshus med brukscentra på fastigheten XXX i Båstads kommun, på läge enligt alternativ 1 på kartan. Vidare var beslutet villkorat med att bärodlingen på fastigheten är etablerad. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) av motparterna i nu aktuellt mål.

Efter överklaganden beslutade Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) den 14 oktober 2020 att dels avvisa BJ, KR, CS och GS överklaganden och dels att upphäva det överklagade beslutet och meddelade som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen.

BH samt BJ, KR, CS och GS har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har i deldom den 29 april 2021 avvisat BJ, KR, CS och GS överklagande. Efter överklagande har Mark- och miljööverdomstolen den 19 juli 2021 meddelat att prövningstillstånd inte ges vad gäller deldomen.

Mark- och miljödomstolen meddelar denna dag även dom i mål M 1105-21 som rör tillstånd för byggnation inom landskapsbildsskyddat område på aktuell fastighet.

YRKANDEN M.M.

BH har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska meddela positivt förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten XXX i Båstad kommun utan villkor och i andra hand att mark- och miljödomstolen fastställer nämndens beslut från den 11 juni 2020. Han har även yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn.

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

Ansökans omfattning

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

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

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

Förhandsbeskedets villkor

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

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

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

Ej brukningsvärd jordbruksmark

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

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

Mer om markens läge och beskaffenhet

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

Bredvid det tänkta bostadshuset på den avgränsade delen av XXX (som utgörs av ca 0,5 hektar) ska även uppföras ekonomibyggnader samt en bevattningsdamm för jordbruksverksamheten. Dessa byggnader och dammen kommer att uppta en stor del av ytan. Han har erhållit tillstånd av länsstyrelsen att anlägga dammen och enbart dammen med slänter kommer att uppta en yta om ca 0,1 hektar. Det är uppenbart att marken som ska bebyggas med bostadshuset inte är lämplig för jordbruksändamål.

De ca 0,5 hektaren mark utgör i sydväst ett område som är avgränsat från den övriga delen av fastigheten XXX, skifte 2. Av ingiven karta framgår hur denna del av marken är avgränsad från övrig mark på fastigheten. Det är på denna del av fastigheten som han avser att uppföra sitt bostadshus. Norr om området löper en väg som fastigheterna YXY och XZZ äger rätt att nyttja genom servi-tutsavtal. Precis söder om vägen och längst med hela norrsidan av området finns ett vattenfyllt dike. Väster om området löper ytterligare en väg med servitut. Vägen kallas för *Fiskarstigen* och användes förr av fiskare som bodde i närheten då de skulle ta sig ner till vattnet. Öster om området ligger fastigheten YXY som utgörs av tomtmark. Fastighetsgränsen i söder består av stengärgård, vilken inte får avlägsnas, och marken kantas därutöver av träd och buskar. Marken som avses att bebyggas utgörs således av ett isolerat område som inte är tillgängligt för jordbruks-verksamhet. Det är inte fråga om mark som är belägen i ett sammanhängande jord-brukslandskap, snarare tvärtom.

Någon efterfrågan på marken av ägare till andra jordbruksfastigheter har inte funnits. Vidare är fastigheterna runtomkring bebyggda med bostäder. Bostadshus finns på de direkt angränsande fastigheterna ZXX, ZZZ och YXY. De största delarna av hela XXX, skifte 2, är omgärdade av bostadsbyggnader. Att bruka marken på det avgränsade området är i princip omöjligt. För att ett jordbruk ska kunna bedrivas används normalt idag jordbruksmaskiner såsom t.ex. tröskor. Dessa kräver utrymme för att kunna användas. En blåbärströska behöver exempelvis en vändtegel om ca sju meter. Detta medges inte på marken i det avgränsade området. För en rationell skörd i blåbärsodling är en lämpligt längd på raderna ca 100 meter med ett avstånd sinsemellan på tre meter. Eftersom blåbären skördas med hjälp av skördetröska kan marken inte, tillsammans med andra omständigheter, användas i hans verksamhet. Marken är således inte lämpad för jordbruksproduktion då det inte medger något godtagbart ekonomiskt syfte.

Inte heller kan denna del av XXX, skifte 2, användas som betesmark bl.a. på grund av dess ringa omfattning och då marken är alltför sank. Marken på det avgränsade området är vattensjuk. Eftersom området där XXX, YXX, XZZ, YXY m.fl. sluttar rinner vatten av naturliga skäl till den lägre av punkterna i området. Detta innebär att vatten ansamlas på aktuell mark. Detta torde knappast vara stridigt. Av just denna anledning avser han att anlägga bevattningsdammen till bärodlingen här. Eftersom marken är vattensjuk kan någon jordbruksproduktion inte ske. Detta framgår med tydlighet av ingivna fotografier tagna den 4 november 2020.

Huvudsakliga rinnvägar genom XXX, skifte 2, är följande vilka även framgår av ingiven skiss (bilaga 3 till ab 44). Det är således stora mängder vatten som rinner genom och även ansamlas på marken, vilket gör att den inte lämpar sig för jordbruksverksamhet.

Rinnväg 1 utgörs av den huvudsakliga vattenvolymen som flyter över XXX, skifte 2, och är betydande under sen höst, vinter och vår. Vattnet följer en fåra över ZZX och går sedan i en kulvert över XZX. Stenkulverten ligger i anslutning till en stor klipphäll som begränsar vattnets möjlighet att ta nå-gon annan väg än genom kulverten. Därefter rinner vattnet över YXY, till största delen söder om fastigheten och ut till XXX, skifte 2. Rinnväg 2 kommer via XZZ från berget öster XZZ och rinner genom YXY främst via fåran utmed stengårdsgården i fastighetens norra tomt-gräns och ut till XXX, skifte 2. Rinnväg 3 avser allt vatten som träffar XZX strax nedanför berghällen och följer höjdkurvorna och rinner sedan in på området som avses att bebyggas. Höjdkurvorna lutar åt nordväst och därmed rinner vattnet åt detta håll från XZX. Vattnet tränger upp på marken på XXX, skifte 2, strax innanför den södra tomtgränsen.

Platsen som avses att bebyggas består till stor del av mark med stenig jord och jordlagret är mycket tunt. På delen där byggnation av bostadshuset ska ske är jordlagret endast ca 60 cm och härunder återfinns berg. Det är således fråga om berg som går i dagen. Att bruka jord som endast har ett så tunt jordlager är inte möjligt. I MÖD 2019:7 ansågs mark inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark bl.a. på grund av förekomsten av berg och tunt jordlager samt att marken låg i utkanten av ett område med jordbruksmark, precis som nu aktuell mark.

En bit in på den avgränsade marken finns även en vattenbrunn och vattenledningar som löper till det befintliga huset som finns här, vilket även det försvårar jordbruksproduktion.

Han vill även påpeka att flertalet fastigheter i området har erhållit förhandsbesked/bygglov och bebyggts med bostadshus, däribland jordbruksfastigheten YZZ och YYZ. Sammanfattningsvis ska sägas att 3 kap. 4 § miljöbalken inte är tillämplig då marken inte utgör brukningsvärd jordbruksmark.

Intresseavvägningen enligt 3 kap. 4 § miljöbalken

Nybyggnation förhindras inte per automatik av den anledning att jordbruksmarken är brukningsvärd. Nybyggnation kan på sådan mark tillåtas enligt 3 kap. 4 § miljöbalken för att tillgodose väsentligt samhällsintresse. Någon sådan bedömning har inte länsstyrelsen gjort. För det fall mark- och miljödomstolen vid sin bedömning ändå skulle anse aktuell mark utgöra brukningsvärd jordbruksmark kan den tänkta åtgärden trots detta tillåtas då byggnationen görs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Hans familj har i generationer bedrivit jordbruksverksamhet i Hovs hallarområdet och han förvaltar denna tradition vidare.

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

Översiktsplanen

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

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

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

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

den stil han avser att bygga. Bostadshusets exakta utformning kommer att bestämmas i samband med senare bygglovsprocess.

Kommunen har i sitt beslut skrivit att avsteget från översiktsplanen är acceptabelt. Uttalandet att det är fråga om ett avsteg från översiktsplanen, grundar sig på det felaktiga antagandet att området är ett La-område. Den översiktsplan som tidigare gällde (ÖP 08) utpekade området som ett La-område. Den sökta åtgärden är inte ett avsteg från nu gällande ÖP 2020 och Lb-området. Det ska också framhållas att kommunen inte ansett att byggnation förhindrades av att marken är belägen inom ett La-område. Än mindre förhindras byggnation i ett Lb-område. I ÖP 2020 har kommunen givit uttryck för sitt ställningstagande att området inte har samma skyddsvärda behov längre och att byggnation kan tillåtas i större utsträckning än förr.

Kommunen har tidigare meddelat många positiva förhandsbesked/bygglov i området, även när det var fråga om ett La-område. Förhandsbesked/bygglov har exempelvis beviljats för fastigheterna ZZY (belägen ca 70 meter från hans tilltänkta bostadshus), ZZY (belägen ca 135 meter från hans tilltänkta bo-stadshus), QQQ (belägen ca 1,2 km från hans tilltänkta bostadshus), YYZ (belägen ca 1,7 km från hans tilltänkta bostadshus) och Segeltorp 3:16 (belägen ca 1,2 km från hans tilltänkta bostadshus).

Kommunen har på ett tydligt sätt genom de många beviljanden av förhandsbesked och bygglov visat sin positiva inställning till byggnation i området. Länsstyrelsens bedömning att den sökta åtgärden inte är förenligt med kommunens avsikt är således inte korrekt. Skulle mark- och miljödomstolen ändå finna att åtgärden inte är förenlig med översiktsplanen kan avsteg härifrån ändå göras då översiktsplanen inte är bindande.

Kulturvärdena, friluftsliv m.m. på platsen

Länsstyrelsen har anfört att det inte framkommit något i ärendet att de allmänna intressena kan tillvaratas även om platsen bebyggs och att bebyggelsen framstår som olämplig med hänsyn till utpekade allmänna intressena på platsen. Vad som länsstyrelsen specifikt anser inte kan tillvaratas framgår inte och länsstyrelsens ställningstagande är mycket generaliserat. Enbart ett uttalande att platsen omfattas av allmänna intressen är inte tillräckligt för att anse byggnation som olämplig utan närmare bedömning. Vad gäller de eventuella allmänna intressena och riksintressena får åtgärder tillåtas om det inte påtagligt skadar områdets natur- eller kulturvärde eller med hänsyn till friluftslivet. Något förbud finns inte. I ÖP 2020 framgår också att platsspecifika bedömningar måste göras i varje ärende. Länsstyrelsen har inte gjort någon bedömning härav.

Inte heller har någon intresseavvägning mellan de allmänna intressena och hans intresse av att uppföra bostadshus på platsen gjorts. Det finns inget i aktuellt ärende som talar för att hans tänkta bostadshus skulle påverka de värden som eventuellt avses att skyddas, än mindre påtagligt.

Platsen som avses att bebyggas är inte belägen inom ett naturvårdsområde enligt ÖP 2020 och 3 kap. 6 § miljöbalken. Området runtomkring består inte heller av äldre bebyggelse som är särpräglad, utöver möjligtvis gården på fastigheten ZXX. Denna kommer dock inte att påverkas av att man bygger sitt bostadshus ca 100 meter därifrån. I området finns som påpekats tidigare annan nyare bebyggelse och på fastigheten ZZY görs för närvarande en mycket stor utbyggnad och ombyggnad av befintligt hus för vilken lov har givits.

Området är inte heller utpekad som ett område som inrymmer fornlämningar eller liknande.

För stora delar av Båstad kommun ska hänsyn tas till friluftslivet. Efter Naturvårdsverkets revidering har området för riksintresse för friluftsliv dock reducerats kraftigt. Kommunens förhållningssätt framgår av ÖP 2020 vari anges att större sammanhängande områden inte bör upplåtas till friluftslivet eller annan exploatering om det har en inverkan på det rörliga friluftslivets tillgång till området. Även om området Hovs hallar i stort är ett bevarandeområde för friluftslivet måste en bedömning ske i varje enskilt fall och för varje del av området som är föremål för prövning. Bostadshuset kommer att vara belägen på mark som idag inte är tillgängligt för allmänheten i någon högre utsträckning.

Marken är omgärdad av andra bostadsbyggnader och tomter och något strövområde eller dylikt finns inte på platsen där byggnation ska ske. Norr om är blåbärsodlingen belägen och någon rätt för allmänheten att vistas på denna finns inte. Bostadshuset kommer att placeras i den östra delen av området i närheten av bostadshuset på fastigheten YXY. I förarbetena anges att bevarandevärdet hos ett område av intresse för friluftslivet kan hänga samman med goda möjligheter till bad, fritt strövande i obebyggda områden, goda förutsättningar för fritidsfiske, båtliv och camping, goda förutsättningar för vintersport o.d. (prop. 1997/98:45 del 2, s. 32). Några sådana möjligheter finns inte alls på det område som ska bebyggas och inte heller i dess närhet. Turismens och friluftslivets intressen är inte de enda som ska vara avgörande utan de ska också vägas mot andra markanvändningsintressen.

Fiskarstigen som löper längst med fastighetsgränsen i väster kommer inte att beröras av byggnationen av bostadshuset. Allmänheten kommer således även fortsättningsvis att kunna använda denna för att ta sig ner mot naturreservatet och kusten. Likaså kommer den befintliga vägen som löper på fastighetens södra del att bestå. Byggnationen av bostadshuset kommer därför inte att påverka friluftslivet eller kulturlivet, än mindre påtagligt.

Byggnationen av bostadshuset utgör ingen exploatering av ett större sammanhängande område som inverkar på det rörliga friluftslivets tillgång till området. Hans intresse av att bebygga platsen med bostadshus överväger det allmännas intresse av att eventuellt bevara platsen. Vare sig ÖP 2020 eller lagstiftning hindrar att positivt förhandsbesked meddelas för uppförande av bostadshuset.

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

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

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

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

Pågående markanvändning

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

Den exakta tidpunkten för när bostadshuset uppfördes har inte gått att utröna. Däremot framgår det av Rikets allmänna kartverk, ekonomiska karta från år 1971, att huset är beläget på marken. Av färgskiftningen i ljust grönt framgår också att det finns en tomt på platsen. Flygfotograferingen som ligger till grund för kartan utfördes 1967, 68 och rekognoseringen utfördes 1969. Huset har i vart fall funnits från och med denna tidpunkt. Av flygfoto (optofoto) från år 1973 och flygfoto från ca 1975 framgår också att huset med tillhörande trädgård fanns på platsen.

Ägarförhållandena för fastigheterna i området har varierat över tiden och på 1960-talet initierades ett ärende om ny plan för ett villaområde (Segeltorps by) i Hovs hallar. Planförslaget innebar bl.a. att många fastigheter skulle bildas. Planförslaget godkändes i två instanser. Det hade också upprättats flertalet köpekontrakt som alla var villkorade av att planförslaget gick igenom. Under tiden som ärendet pågick handlade parterna som om ägarbyten skett. Det beslutades att anta planförslaget men efter överklaganden upphävdes till slut planförslaget. Eftersom fastighetsägarna agerat utifrån att sina respektive köpekontrakt uppstod frågor om vem som ägde vad. I anledning härav utfördes år 1982 lantmäteriförrättningar innebärande att de initiala markskiftena ägde rum. Av den karta som fanns bifogat förrättningen framgår att det fanns ett bostadshus på marken som han nu avser att bebygga och får antas återspegla vad som gällde när planärendet initierades i början av 1960-talet. Vidare utvisar den ekonomiska kartan från år 1987 bostadshuset. År 2011 utfördes en lantmäteriförrättning där en del av fastigheten Segeltorp QXX reglerades över till XXX. Även här framgår med all tydlighet bostadshusets förekomst. På marken som avses att bebyggas har således under minst 50 år funnits ett bostadshus. Det är fråga om pågående markanvändning för detta ändamål och han önskar fort-sätta med det men genom byggnation av ett nytt bostadshus.

Övrigt

Några andra omständigheter som förhindrar byggnation finns inte. Trafikverket har inte haft något att erinra mot föreslagen byggnation och det är utrett att va-frågan går att lösa.

Syn

Syn bör hållas på stället, främst på fastigheterna XXX, YXY, ZZZ, ZXX, ZZY, ZYZ, YYX samt YZY i Båstad kommun. Syn är av mycket stor vikt för bedömningen av grunderna och omständigheterna i överklagandet, områdets och markens karaktär, läge och beskaffenhet samt för bedömningen av riktigheten av underinstansernas beslut i ärendet.

Skriftlig bevisning

1. Åkermarksgradering, åberopas till styrkande av att marken varpå byggnation är tänkt inte tilldelats någon åkermarksgradering och därför inte kan anses vara brukningsvärd.
2. Avgränsningar karta, åberopas till styrkande av att marken varpå byggnation är tänkt är avgränsad från övriga delen av fastigheten XXX och utgör ett litet isolerat område som inte är tillgängligt för jordbruksverksamhet genom förekomsten av väg norr och väster om marken, dike längst med norra sidan, hus och tomtmark öster om marken och stengårdsgård längst med södra delen av marken.

3. Karta bebyggda granntomter, åberopas till styrkande av att bostadshus finns på de direkt an-gränsande fastigheterna ZXX, ZZZ och YXY, att marken som avses att bebyggas utgör ett avgränsat område och inte är belägen i ett sammanhängande jordbrukslandskap samt att bostadshuset som avses att byggas ska uppföras i en redan bebyggd miljö.
4. Fotografi mark, åberopas till styrkande av att marken inte är lämplig för jordbruk då den är vattensjuk.
5. Fotografi mark, åberopas till styrkande av att marken inte är lämplig för jordbruk då den är vattensjuk.
6. Fotografi berg på marken, åberopas till styrkande av förekomsten av berg, vattenbrunn och vattenledningar på marken.
7. Beslut m.m. Båstad YZZ, åberopas till styrkande av att förhandsbesked/bygglov för nybyggnad av bostadshus beviljats på den till XXX nära belägna fastigheten YZZ som är en jordbruksfastighet och som är belägen på mark som omfattas av samma skydd och intressen som XXX.
8. Fotografi Båstad YZZ, åberopas till styrkande av att bostadshus tillåtits att byggas på den till XXX nära belägna fastigheten YZZ som är en jordbruksfastighet och som är belägen på mark som omfattas av samma skydd och intressen som XXX.
9. Beslut m.m. Båstad YYZ, åberopas till styrkande av att förhandsbesked/bygglov för uppförande av bostadshus beviljats på den till XXX nära belägna fastigheten YYZ som är en jordbruksfastighet och som är belägen på mark som omfattas av samma skydd och intressen som XXX.
10. Fotografi Båstad YYZ, åberopas till styrkande av att bostadshus tillåtits att byggas på den till XXX nära belägna fastigheten YYZ, som är en jordbruksfastighet och som är belägen på mark som omfattas av samma skydd och intressen som XXX.
11. Beslut m.m. Båstad QQQ, åberopas till styrkande av att positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt tillstånd att bebygga i landskapsbildsskyddat område har meddelats på fastigheten QQQ, vilken är belägen på mark som omfattas av samma skydd och intressen som XXX.
12. Beslut m.m. Båstad YZY, åberopas till styrkande av att positivt förhandsbesked och bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt tillstånd att bebygga i landskapsbildsskyddat område har meddelats på fastigheten YZY, vilken är belägen på mark som omfattas av samma skydd och intressen som XXX.
13. Ekonomisk karta 1971, åberopas till styrkande av att bostadshuset med tillhörande trädgård som är beläget på marken har funnits på platsen sedan år 1967 och att det är fråga om pågående markanvändning för detta ändamål.
14. Flygfoto 1973, åberopas till styrkande av att bostadshuset med tillhörande trädgård som är beläget på marken har funnits på platsen år 1973 och att det är fråga om pågående markanvändning för detta ändamål.
15. Flygfoto 1975, åberopas till styrkande av att bostadshuset med tillhörande trädgård som är beläget på marken har funnits på platsen år 1975 och att det är fråga om pågående markanvändning för detta ändamål.
16. Förrättningskarta 1982, åberopas till styrkande av att bostadshuset med tillhörande trädgård som är beläget på marken har funnits på platsen sedan början av 1960-talet och att det är fråga om pågående markanvändning för detta ändamål.
17. Ekonomisk karta 1987, åberopas till styrkande av förekomsten av bostadshuset med tillhörande trädgård år 1987.
18. Förrättningskarta 2011, åberopas till styrkande av förekomsten av bostadshuset med tillhörande trädgård år 2011.
19. Mail från Båstad kommun, RL, åberopas till styrkande av att BH etablerat bärödlingen.
20. Beslut om tillstånd från länsstyrelsen att uppföra bostad inom landskapsbildsskyddat område, åberopas till styrkande av att BH har erhållit tillstånd för uppförande av bostadshus på Båstad XXX, belägen inom område med förordnande om landskapsbildsskydd.

21. Fotografier på mark från december 2020, åberopas till styrkande av att BH anlagt fårorna inklusive underliggande matarledningar till droppbevattning vari blåbärsplan-torna planteras.
22. Fotografi på mark från november 2020, åberopas till styrkande av att marken är vattensjuk och olämplig för jordbruksändamål.
23. Fotografier på mark den 4 mars 2021, åberopas till styrkande av att marken varpå byggnation är tänkt är avskild från övriga delen av fastigheten XXX genom förekomsten av dike och väg.
24. Fotografi på mark den 4 mars 2021, åberopas till styrkande av markens läge och beskaffenhet, att marken varpå byggnation är tänkt omgärdas av stengärgård och är avskild från omkringliggande fastigheter, att marken är stenig och vattensjuk och att marken utgörs av ett begränsat område.
25. Fotografi på mark den 4 mars 2021, åberopas till styrkande av markens beskaffenhet, att marken varpå byggnation är tänkt är avskild från övriga delen av fastigheten XXX genom förekomsten av dike och väg, att marken utgörs av ett begränsat område och att det på marken finns en bostadsbyggnad.

Nämnden har medgett BH yrkande om ändring och själva yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens beslut om positivt förhandsbesked, med ändringen att nämndens villkor utgår. Till stöd för sitt yrkande har nämnden anfört att dess villkor om etablering av bärodlingen är uppfyllt och är därför inte längre relevant.

CR, som anser att domstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut, har anfört i huvudsak följande. Han är positiv till brukandet av jord. Däremot har han samma stora intresse av att göra det varsamt och samtidigt vara mycket försiktig med onödig exploatering i känslig och skyddad miljö. Han vill påpeka att planering och förberedelser för såväl bostadshus samt ekonomibyggnader pågår fortlöpande. Schaktning, markberedning, el/fiber och en mycket stor mängd sten har förts till den mark där byggnader är tilltänkta. Att åkern nu är dränerad, jord är bytt och bevattning och planering slutförd visar att byggnaderna och den tilltänkta dammen inte är av yttersta vikt.

Rubriken "Förhandsbeskedets villkor"

Klaganden anför att han redan har etablerat den bärodling som villkoret avser. Att sökande redan påbörjat och idag lagt ner stort arbete kan knappast inte vara ett argument för att få bygglov. Sökanden har dessutom redan en jordbruksfastighet endast ca 1,5 km från aktuell tomt.

BH framför att företrädare för kommunen vid kontakt med BH och besök på fastigheten har uppgett att villkoret som kommunen uppställt är uppfyllt genom de av BH vidtagna åtgärderna. Man frågar sig vem denna företrädare för kommunen är och det finns representanter för kommunen som är i en jävssituation.

BH framför vidare att det förefaller osannolikt att investera miljontals kronor i sin jordbruksproduktion i syfte att erhålla ett förhandsbesked för byggnation av en bostad, och sedan efter det att förhandsbeskedet erhållits, inte bruka jor-

den. Förhandsbeskedet överklagades dock och nekades av länsstyrelsen innan investeringar skett och arbete påbörjats i odlingen. Således har klaganden på egen risk bedömt att bygglov kommer att beviljas.

Rubriken "Ej brukningsvärd jordbruksmark"

BH anför att marken som avses bebyggas inte är brukningsvärd och inte tillgänglig för jordbruksverksamhet. Marken för sökt bygglov var dock tidigare, liksom marken för odlingen, öppen och brukbar tills den medvetet läts växa igen. Den är inte mindre brukningsvärd än övrig mark. Idag är dock marken kraftigt på-verkad av bortschaktning av jord, sten och övrig växtlighet.

Rubriken "Mer om markens läge och beskaffenhet"

BH uttalar att det i princip är omöjligt att bruka marken på det avgränsade området eftersom marken inte medger att jordbruksmaskiner vänds. Detta stämmer inte. Där finns gott om plats för moderna maskiner att exempelvis vända. BH anför också att marken är sank. Detta stämmer inte. De bilder som getts in är tagna efter ett kraftigt skyfall med vatten i spåren av arbetsmaskiner efter schaktning. All mark har alltid varit betesmark sedan 1960-talet.

BH anför vidare att det inte är möjligt att bruka jord som har ett så tunt jordlager som på delen där byggnation av bostadshuset ska ske. Att driva jordbruk är dock inget krav eller rättighet utan marken har till största del använts som betesmark.

BH åberopar bygglov på fastigheten YYZ. Denna fastighet ligger inne i Hallavara by och är inte relevant. Inte heller är det fråga om ett Lb-område eller omfattas av andra skydd.

Rubriken "Intresseavvägningen enligt 3 kap. 4 § MB"

BH anför att nybyggnation på brukningsvärd mark kan tillåtas enligt 3 kap. 4 § miljöbalken för att tillgodose väsentligt samhällsintresse. Bostadshus kan knappast ses som väsentligt samhällsintresse för att bruka en åkermark och än mindre när klaganden redan har en jordbruksfastighet nästgårds. Att naturvärden beivras är av betydligt större samhällsintresse.

BH uttalar att blåbärsodling kräver stor omsorg och en avsevärd arbetsinsats, vilket ifrågasätts. Odlingen avses att skötas och skördas med högteknologi och största möjliga mån med automatiserad teknik. Efterfrågan på odlade ekologiska blåbär är inte stor i Sverige.

Rubriken "Översiktsplanen"

BH framför att kommunen tidigare meddelat många positiva förhandsbesked och bygglov i området. Att kommunen har varit välvillig till bygglov är inte detsamma som att den tagit största hänsyn till rådande omständigheter för Lb-områden etc. De fastigheterna som klaganden nämner är inte relevanta i sammanhanget då de inte ligger i skyddade områden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Länsstyrelsens redogörelse belyser på ett tydligt sätt såväl den restriktivitet som gäller nybyggnation inom ett Lb-område som de flertalet riksintressen som är tillämpliga.

Etableringen av bärodlingen

BH har i målet utförligt redogjort för bl.a. de åtgärder han redan vidtagit som ett led i etableringen av blåbärsodlingen. Som granne till den planerade odlingen intygas att BH har gjort åtskilligt i denna del. Tyvärr rör det sig dock om åtgärder som kort sagt förstört marken, bl.a. genom omfattande schaktningsarbeten. Det ska dock understrykas att länsstyrelsens beslut om att underkänna kommunens villkor om etablering inte ska ses som avgörande för beslutet att neka förhandsbesked. Det saknar helt betydelse om blåbärsodlingen etableras eller inte då det oavsett saknas förutsättningar att bevilja ansökt förhandsbesked. Det är också så länsstyrelsens beslut ska förstås.

Översiktsplanen 2020

BH har hänvisat till översiktsplanen 2020 och då särskilt vissa skrivningar om Lb-områden. Han har i sammanhanget framfört att planerad bebyggelse inte kommer att strida mot Lb-regleringen då bostadshuset kommer att byggas i en miljö som redan är bebyggd och att stora delar av fastigheten är omgärdad av hus. Som framgår av BH skiss finns det mycket riktigt en del bebyggelse, sett till ett större område. Det kan dock knappast anses röra sig om en bebyggelse i den mening BH verkar göra gällande. Husen ligger glest och närområdet har, bortsett från ången, tidigare varit tätbevuxet. BH bostadshus med ekonomibyggnader skulle bli helt dominerande i området.

Ingivna bilder visar att det inte rör sig om ett bebyggt område. På den högsta punkten i området ligger ett fort som får många besökare. BH planerade byggnad skulle avsevärt påverka utsikten därifrån. Kommunens praxis har sedan decennier varit att tillkommande byggnader inom området möjligtvis kan tillåtas i anslutning till vägen men inte upp mot de öppnare naturområdena, där BH vill bygga.

Byggnaden på grannfastigheten YXY är en sommarfastighet med dass som före BH markarbeten legat fritt i naturen utan t.ex. insyn från grannar.

Mark- och miljödomstolen bör ta fasta på vad som i översiktsplanen bl.a. anges om att det i Lb-områden finns starka reservationer gentemot ny bebyggelse. De ekonomibyggnader som BH vill uppföra är placerade på ett sätt så att de närmast är att ses som flyglar av bostadshuset. Kravet på tillstånd bör därmed även gälla ekonomibyggnaderna.

Marken är brukningsvärd

BH uppgift om att marken inte skulle vara brukningsvärd är felaktig. Det stämmer inte heller att marken varit vattensjuk. Den har tidigare använts för såväl höskörd som betesmark. Eventuell vattensjuka har istället inträffat när BH år 2020 totalförstörde marken genom omfattande grävarbeten. Vidare rör det sig inte om ett isolerat mindre område. Tidigare användes marken som en enhet

för betesmark. Marken har varit väldränerad av den bäck som BH förstörde 2020, samma bäck som länsstyrelsen ålagt honom att återställa (vilket ännu inte är gjort).

Samtliga de bilder BH gett in för att visa påstådd vattensjuka är från efter det att han själv förstört marken. Bilderna säger inte heller mer än att det vid fototillfället varit blött. Ingen utredning har getts in som visar huruvida eventuell vattensjuka innebär att marken inte är brukningsvärd. En vattensjuk mark är i många fall endast tillfällig. Vidare framstår det som osannolikt att ett grönt och friskt område i direkt anslutning till platsen BH avser att odla blåbär på inte skulle vara brukbar. Dock kan noteras att två områden där det nu ska odlas blåbär länge varit vattensjuka vilket har åtgärdats av BH. Att marken varit brukningsvärd framgår vidare av äldre bilder som getts in.

Bedömningen enligt 3 kap. 4 § miljöbalken

Då marken är brukningsvärd jordbruksmark finns det vissa särskilda förutsättningar enligt 3 kap. 4 § miljöbalken för att den ska få tas i anspråk. Ett av kraven är att bebyggelsen behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. BH menar att länsstyrelsen inte genomfört en bedömning utifrån det kravet. Enligt bestämmelsens förarbeten hör till väsentliga samhällsintressen bl.a. bostadsförsörjningen (prop. 1985/86:3 s. 53). Liksom anförts i överklagandet av kommunens beslut ifrågasätts starkt att det skulle föreligga ett behov av att bo precis vid blåbärsodlingen för att sköta tillsynen. Detta särskilt eftersom BH har en bostad bara några minuters bilfärd från blåbärsodlingen. Vidare har det inte framkommit varför BH i så fall inte kan bygga bostaden längst ner på fastigheten, där marken redan är platt och det därmed inte behövs schaktas. Av den utredning BH gett in går det inte att dra slutsatsen att han skulle vara tvungen att ha en damm där. Det är sammantaget oklart vilket väsentligt samhällsintresse BH menar föreligger i detta fall. Skulle en blåbärsodling mot förmodan i något fall anses vara av väsentligt samhällsintresse innebär det inte att ett bostadshus i anslutning till den är det.

Tidigare beslut om förhandsbesked

BH har beskrivit att det beviljats många förhandsbesked och bygglov inom området. Detta är en uppgift som inte stämmer. BH nämner bl.a. en mycket stor ombyggnad av byggnaden på ZZY. Huset på ZZY är i själva verket mycket litet, och kommer att vara så även efter den nu pågående renoeringen.

Vidare lägger BH stor vikt vid den byggnad som redan finns på fastigheten. Det ska först noteras att den ligger på den nedre delen av tomten, dvs. där det är platt, och inte längre upp där BH vill bygga bostadshus och ekonomibyggnader. Huset är också ett ruckel, vilket framgår av ingivna bilder. Byggnaden uppfördes på 60-talet utan tillstånd. Det har aldrig varit isolerat utan består av två tombolas. Denna sommarbostad uppfördes av dåvarande ägaren till ZXX och beboddes på somrarna av en och samma familj mellan 1968 och 1989. Kommunen har tagit bort byggnaden från relevanta kartor.

Ytterligare exempel på bygglov BH nämner bör inte tillmätas betydelse. Fastigheten QQQ ligger längs med den väg där kommunen i viss utsträckning beviljat bygglov, till skillnad från när man kommer upp i naturområdena. Vidare ligger den fastigheten längre bort från Hovs hallar naturreservat, till skillnad från BH tilltänkta byggplats som ligger precis på gränsen.

Sammanfattningsvis ger inga av de tillstånd BH åberopat stöd för att han bör få bygga en större bostad på området.

Enskildas intresse

Påpekas ska de mycket negativa konsekvenserna en planerad bebyggelse skulle innebära för ägaren till grannfastigheten YXY. Skulle mark- och miljödomstolen komma till andra slutsatser än länsstyrelsen bör bebyggelsen sett till enskilda intressen prövas.

Byggnaden skulle påverka siktlinjen väsentligt. Söder om den tilltänkta byggnadsplatsen, på tomten XZX, kommer närboende inom kort återställa marken till betesmark. Det innebär att siktlinjen söderut kommer att bli helt öppen. Norrut är siktlinjen helt öppen mot Hovs hallars naturreservat. Västerut är det en öppen siktlinje mot kusten och Hallands Väderö. Österut ligger ett enplanshus på en naturtomt. XXX är en mycket stor jordbrukstomt som kan ses från bl.a. Hallands Väderö. XZX är också en öppen jordbruksenhet som ligger direkt söder om XXX. Denna mark ligger i direkt siktlinje från naturreservatet Hovs hallar. Det finns ett stort samhällsintresse i att även fortsättningsvis hålla denna mark öppen. BH byggnader skulle i förlängningen bli en upphöjd gård som blir klart synlig även på längre håll.

Syn

Vid synen avses visas att marken är brukningsbar, att ett bostadshus skulle störa miljön och att bostaden skulle påverka grannfastighetsägarens intresse negativt.

Sammanfattning

Huruvida blåbärsodlingen är etablerad eller inte saknar betydelse vid bedömningen om förhandsbesked kan beviljas. Även ekonomibyggnaderna bör omfattas av kravet på tillstånd. En bebyggelse enligt ansökan strider mot översiktsplanen. Marken är brukningsbar och det finns inget väsentligt samhällsintresse för att trots detta bygga marken. Det har sedan skyddsklassificeringen av området tillämpats en stor restriktivitet när det gäller tillståndet av ny bebyggelse. Det har inte framkommit skäl att ändra denna praxis. Ett beviljande av ansökan om förhandsbesked skulle påverka grannfastigheten YXY, och andra grannfastigheter, negativt.

I anledning av BH yttrande från den 8 juli 2021 (nedan) har han gett in en presentation avseende markutvecklingen på XXX södra del.

HS och AS har anfört i huvudsak följande. Även de har likt DW listat den reglering som fastigheten berörs

av med tillägget att fastigheten även omfattas av länsstyrelsens kulturmiljöprogram 2007 och kulturmiljöstråk.

Det allmänna intresset överstiger det enskilda intresset hos BH. Argument som att bostadshus krävs för att kunna driva planerad blåbärsodling stämmer inte. Detta eftersom BH idag har bostadshus en km från planerad blåbärsodling och således kan sköta tillsyn och drift av anläggning utan att anlägga nytt bostadshus på fastigheten.

Den planerade blåbärsodlingen beräknas omsätta tre miljoner kronor efter fem år. Det innebär att de företagsekonomiska incitamenten för att göra denna investering inte finns (om man inte har ett över 40-årigt investeringsperspektiv). Farhågan är att planering av bostadshus på fastigheten är det verkliga ekonomiska incitamentet för att göra denna investering.

BH argument att den mark som han planerar att bygga bostadshus på inte lämpar sig för jordbruksdrift kan möjligtvis i sak vara rätt. Men att detta skulle vara argument för att bortse från samtliga restriktioner och förordningar som området skyddas av samt att bortse från den mångårigt mycket restriktiva hållningen till nybyggnation förefaller orimlig.

Ansvarig myndighet måste ålägga BH att skyndsamt ta bort det skjul som alltför länge har förfallit på hans fastighet. Enligt Båstads kommuns tjänsteutlåtande finns det inga dokument om bygglov i arkiven avseende dessa byggnader vare sig på QXX, QXX eller XXX. Det indikerar således att den byggnaden uppförts utan bygglov.

I anledning av BH yttrande från den 8 juli 2021 (nedan) har de anfört följande.

Stycke 1.1.4: I grunden finns det ingen företagsekonomisk hållbar kalkyl för investeringen i odlingen. Faktum är att den största möjligheten att göra tomten ekonomiskt intressant är att få tillstånd att bygga boningshus. Stycke 1.5.2: Som en direkt konsekvens av de markåtgärder som BH vidtagit på sin tomt har de påverkats negativt. Som bekant går det en bäck från BH tomt ned på deras tomt. Vid deras tomt finns en brunn, där bäcken går ned i rör. De har nu fått mängder av sand som stannar vid brunnen. Orsakar stopp i flödet. Det har under deras 15 år som ägare av fastigheten aldrig tidigare hänt. Stycke 1.6.1: Det har aldrig förekommit några köer på Hovshallavägen. Att det skulle vara ett hinder för BH att inställa sig snabbt på plats ifrågasätts. Hagander bor idag ca en km ifrån blåbärsodlingen. På den vägen är hastighetsgränsen 70 km/h samt under sommarsäsong är det 30 km/h de sista 500 m. Dessutom så skulle BH eventuella behov av att plötsligt infinna sig endast behöva ske utanför normal arbetstid, då blåbärsodlingen under säsong är en arbetsplats med sannolikt flera personer närvarande. Stycke 1.6.5: Båstads Kommun har i sin första hantering av ärendet själva skrivit att det inte finns något bygglov dokumenterat för BH

första hus på platsen. Försäkringsfrågan kan givetvis lösas precis som för många andra industrifastigheter.

EW har yttrat sig och anfört i huvudsak följande.

Rubriken "Ej brukningsvärd jordbruksmark"

Med uttalandet i överklagandet om att det i tjänsteskrivelsen anges att platsen är vattensjuk och vildvuxen av sly, avses de västliga delarna, där husruinen står.

Åkermarksgraderingen i den skriftliga bevisningen är svårtydd och av kartan framgår att den inte har någon rättslig verkan.

Rubriken "Mer om markens läge och beskaffenhet"

Att det skulle finnas ytterligare väg med servitut som kallas *Fiskarstigen* är en nyhet också för en som bott i området sedan 1960-talet. Snarare har det varit en infart till det före detta sommarhuset.

I överklagandet uttalas angående marken som avses bebyggas att denna utgör ett isolerat område som inte är tillgängligt för jordbruksverksamhet. För byggverksamheten däremot anses tydligen tillgängligheten inte vara några problem. Klaganden framför att blåbärströskor inte kan användas på det avgränsade området eftersom de inte kan vändas. Detta skulle kunna vara korrekt men bör ifrågasättas. Därtill kan man tänka sig annan typ av jordbruk.

Gällande uttalandet om att de största delarna av XXX, skifte 2, är omgärdad av bostadsbyggnader bör anmärkas att omgärdad knappast är rätt uttryck när byggnaderna ligger på minst 100–150 meters avstånd från varandra.

I överklagandet anges att denna del av XXX, skifte 2, inte kan användas som betesmark på grund av dess ringa omfattning och då marken är alltför sank. Vad gäller uppgiften om sank mark är detta inte korrekt. Fårskötsel kan säkerligen bedrivas där. Marken öster och söder därom kan tänkas gå att arrendera för att öka arealen.

Som framgår av höjdkurvorna i situationskartan finns en höjdskillnad från sydöstra hörnet ner till den mest västliga delen av det "angränsande området". Det är först mot slutet som marken planar ut och vid extremväder kan det bli fuktig. Under decennierna av besök på denna del av området har det aldrig varit problem med sankmark. De fotografier som åberopas till styrkande av att marken inte är lämplig för jordbruk då den är vattensjuk ifrågasätts, dels då det är oklart var det ena av dem är taget. Man kan inte dra slutsatsen att marken är vattensjuk utifrån vattenpussar på ett av markberedningsmaskiner rådbråkat område.

Berg som går i dagen liknar uttrycket berg i dagen och är säkert valt därefter. Enligt Nationalencyklopedin hänför sig det senare uttrycket till att berggrunden sticker upp ur marken, vilket knappast är fallet då man behöver gräva sig ner 60 cm. Att Bjärebbygden har en bekymmersam markstruktur, inte minst längst ut på åsen, kan knappast vara förvånande och är något man får ta i beräkning när marken införskaffas.

Det går inte att förstå vad som menas med att jordbruksproduktionen försvåras för att det finns en vattenbrunn och vattenledningar. Omgivande fastigheter har sina egna vattenledningar och ruinen på den mark som diskuteras är rivningsfärdig.

Klaganden har anfört att likhetsprincipen frångåtts i länsstyrelsens beslut. Det är dock viktigt att bedöma varje ärende som unikt. Klaganden anför diverse godkännanden för nybyggnation vilka har gemensamt att de inte ligger drygt 200 meter från ett La-område/naturreservat.

Rubriken "Intresseavvägningen enligt 3 kap. 4 § miljöbalken"

Att marken inte skulle vara brukningsvärd är ett subjektivt tyckande som är anpassat efter önskemålet om att få bygga en gård. Det anförs att familjen H i generationer har bedrivit jordbruksverksamhet i området. Klagandens farfar köpte en gård i mitten av förra seklet i Segeltorp och familjen har därefter utökat bostadsintehavet avsevärt. Att familjen bedrivit någon jordbruksverksamhet mer än att arrendera ut sin jord har inte kommit till lokalbefolkningens kännedom.

Vad gäller uttalandena om tillsyn, frost och skyfall låter det osannolikt att man måste ha ett bostadshus på plats, när man redan har en gård 1,2 km bort. Påståendet att allmänhetens efterfrågan på blåbär skulle vara stor ifrågasätts. Att kalla självplockning av blåbär för rikare friluftsliv är en subjektiv åsikt. Samhällsintresset synes begränsat, men egenintresset stort.

Rubriken "Översiktsplanen"

Huset skulle placeras mot det sydöstra hörnet, där det av höjdangivelserna i situationskartan utan problem framgår att det ligger i den högsta delen av den sluttande tomten. Vidare anges att huset kommer att ge en god helhetsverkan med den tidigare bebyggelsen. Man har med en ingiven bild visat på hur det kan komma att se ut och det är intressant att notera att bostadshuset där verkar vara placerat i mitten och inte som på ritningen vid sidan längst åt söder. Man kan på bilden också se gårdens upphöjda position.

I överklagandet diskuteras La- och Lb-område, och den ändring som gjordes i översiktsplanen 2020. La-område sammanfaller nu till största delen med naturreservatet, som man naturligtvis inte kan förvänta sig att bygga i. Lb-område är därmed den starkaste inskränkningen efter naturreservat.

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

I överklagandet uttalas att marken inte kan beträdas på lämpligt sätt. Att man inte kan få tillträde till tomten beror på att den har vuxit igen totalt, i brist på skötsel under många år.

Klaganden åberopar förhandsbesked och bygglov på närbelägna fastigheter för vilka omständigheterna inte är desamma.

Uttalandet om att det inte kommer att vara fråga om placering av ett bostadshus på öppen mark motsägs av en av de ingivna bilderna som visar hur det kommer att se ut från reservatshållet.

Rubriken "Pågående markanvändning"

Klaganden framför att huset som finns beläget på området aldrig reparerades på grund av ett långdraget försäkringsärende. Huset har aldrig varit i närheten av att kunna repareras. Att man betalat sophämningsavgift för ett obeboeligt hus i tioalet år kan knappast påverka bedömningen. Vidare anför klaganden att huset under 1960- till 90-talen hyrdes ut till sommargäster och att en av hyresgästerna på 1980-talet erhöll positivt förhandsbesked för utbyggnad av huset, men att kopian av detta inte har återfunnits. Detta är påståenden som inte kan styrkas och därmed ska bortses från.

Klaganden yttrar att det inte har gått att utröna den exakta tidpunkten för när bostadshuset uppfördes. I kommuntjänstemannens utlåtande påpekas att huset inte fanns i mitten av 60-talet. Det har inte varit bebott sedan mitten av 1990-talet, då familjen köpte ett hus i Hallavara by. Sedan har det stått och förfallit och därmed varit obeboeligt en avsevärd tid.

I överklagandet uttalas att det rör sig om pågående markanvändning av bostadshus. Som framgått är det dock inte fråga om pågående användning. Skulle bostadshuset vara det främsta skälet synes det rimligt att de planerade byggnaderna placeras där det huset finns.

Den åberopade skriftliga bevisningen

I fråga om delar av den skriftliga bevisningen är byggärendena som nämns inte jämförbara med tanke på de olika placeringarna på Bjärehalvön.

Av bevisningen styrks att det funnits ett hus på platsen, men inte att det är fråga om pågående markanvändning för detta ändamål. Det är intressant att konstatera att vare sig kommunens karta ("Båstadkartan") på deras hemsida eller länsstyrelsens karta som finns tillgänglig på nätet längre har med denna byggnad.

Angående den skriftliga bevisningen, som åberopas till styrkande av bland annat att marken är stenig, kan det anföras att det inte är konstigt att det är stenigt om man schaktar på denna erkänt steniga utpost av Hallandsåsen.

Klagandens slutanförande

Klaganden anför att marken inte kan användas som betesmark. På andra halvan av 1970-talet har dock hö tagits på marken. Ett antal år på 1970-talet och sannolikt en bit in på 1980-talet gick det kvigor på marken. Fårskötsel eller annan djurhållning bör kunna bedrivas nu liksom då. Ett antal år efter att kreaturen tagits bort och innan slyet tog över, rymde ängen en rik flora.

Klaganden har anført att kommunen som har bäst kännedom om hur kommunens mark ska användas, har meddelat positivt förhandsbesked. Den ojäviga tjänsteman

som beredde ärendet i kommunen har dock genomgående avstyrkt detsamma. Nämnden har sedan gått emot detta. Likhetsprincipen är knappast applicerbar i detta ärende, där man jämför begränsade ingrepp långt från naturreservat med ett omfattande ingrepp två fotbollsplaners längd från ett naturreservat.

Klaganden anför vidare att det tilltänkta bostadshuset kommer att bli en naturlig del av redan befintlig bebyggelse och att byggnation kommer att ske med hänsyn till omgivningen och dess karaktär. Detta är en subjektiv åsikt som kan ifrågasättas.

BH har (i yttrande från den 8 juli 2021) bemött inkomna yttranden och anför i huvudsak följande.

Bemötande av CR yttranden

Han tillbakavisar påståendet att åtgärder för bostadshuset har genomförts. Anläggningen av bevattningsdammen till blåbärsodlingen har påbörjats och tillstånd härtill har erhållits från länsstyrelsen. Schaktmassorna kommer från detta arbete. Sten som finns på marken har framkommit vid etableringen av bärodlingen och dammen.

Han har inte gjort gällande, som grund för beviljande av positivt förhandsbesked, att detta ska meddelas då investeringar redan gjorts. Däremot görs gällande att påståendet att blåbärsodlingens etablering endast är ett svepskäl för att erhålla positivt förhandsbesked för bostadshus helt saknar grund.

Det CR anför beträffande hans upplevda olägenhet ska sägas att denna inte är kopplad till uppförandet av ett bostadshus. På fastigheten XXX, skifte 2, bedrivs blåbärsodling och brukandet av maskiner är en naturlig del härav. Någon tung trafik är det dock inte fråga om.

Bemötande av DW första yttrande

De arbeten som utförts på fastigheten XXX är hänförliga till blåbärsodlingen. Ett temporärt tält har ställts på marken som ska möjliggöra omhändertagandet av årets blåbärsskörd. Åtgärder för att bygga bostadshuset har inte vidtagits.

Bemötande av EW yttrande

EW gör gällande att på marken kan bedrivas fårskötsel. Detta tillbakavisas. För bedrivandet av blåbärsodlingen är bevattningsdammen nödvändig, framförallt för att fälla ut järn som finns i vattnet och som annars skadar bevattningsanläggningen, men även då det genom dammen skapas ett kretslopp där så mycket vatten som möjligt återanvänds. Vid dammar och i närheten därav är det olämpligt att hålla betesdjur, pga. risken för att vattnet ska förorenas. Anläggningen av dammen är inte föremål för prövning i detta mål och tillstånd att uppföra den har erhållits.

BH vill framhålla att det område som avses bebyggas utgör den lägre delen av fastigheten XXX, skifte 2, inte den lägsta delen av det avgränsade området (området som skiljs från övriga delen av skifte 2 genom väg, dike,

stengårdsgård och grannfastighet). På den lägsta delen av detta område anläggs bevattningsdammen.

EW gör gällande att kreatur betade på marken fram till 1980-talet och att hö tagits från marken på 1970-talet. Den större delen av fastigheten XXX, skifte 2, den del där blåbärsodlingen finns idag, har mycket riktigt används för jordbruksverksamhet, däribland vallodling och hållning av betesmark. Det gäller däremot inte det avgränsade området som nu avses bli bebyggt.

Bemötande av DW andra yttrande

Han har inte genom några åtgärder orsakat att marken blivit vattensjuk. Han har vidare åtgärdat vad som har ålagts honom.

Han ifrågasätter inte att den större delen av XXX, skifte 2, brukats även ti-digare. Det kan dock inte avgöras utifrån ingivet fotografi att det avgränsade området som nu avses bli bebyggt varit brukat.

DW ifrågasätter varför BH inte kan bygga bostadshuset längst ner på området och varför dammen behöver anläggas där. Marken varpå dammen anläggs är inte platt som påstås utan sluttande. Den västra delen av området (dvs. den som är längst ner) är den som sluttar mest och eftersom vattnet strömmar ner mot lägsta punkt anläggs dammen där.

Beträffande huset som finns på fastigheten var anledningen till att familjen som bodde i huset flyttade att de sades upp av hyresvärden, inte för att huset var otjänligt som bostadshus. Det är först senare som huset p.g.a. en stormskada inte har bebotts.

BH tillbakavisar påståendet att det inte byggts något 1,5-planshus i området sedan 1930-talet.

Beträffande påståendena om bostadshusets påverkan på landskapsbilden är det föremål för prövning i ett annat mål.

DW gör gällande att det kommer att röra sig om ett gårdskomplex i en uppschaktat sluttning. På grund av förekomsten av berg i marken kommer bostadshusets västra del att behöva höjas upp 1,3 meter. Den upphöjning som uppstår kommer dock att fasa ner mot den västra delen av marken mot bevattningsdammen med hjälp av befintlig jord. Det kommer således inte att uppstå någon markant kant eller upplevas som att det finns någon höjdskillnad.

BH vill också framföra att den större delen av det avgränsade området, 0,4 hektar av 0,5 hektar, kommer att tas i anspråk för uppförandet av ekonomibyggnader och damm m.m. Någon blåbärsodling i detta område kan inte ske p.g.a. områdets ringa storlek, läge och beskaffenhet.

Övrigt

Det framförs i några av handlingarna att han har ett bostadshus ca 1-1,5 km från blåbärsodlingen och därför inte behöver uppföra det planerade bostadshuset. Blåbärsodlingen är av stor omfattning och kräver ständig tillsyn varför han behöver befinna sig på plats. Det är utöver vad som nämnts tidigare av vikt att han finns på plats för att avhålla obehöriga från odlingen och gården bl.a. med hänsyn till kemikalieupplag och ur stöldhänseende. Försäkringsbolag försäkrar inte tillgångar om de står obebakade. Vidare är framkomligheten på Hovshallavägen begränsad under stora delar av blåbärsodlingssäsongen, vilket innebär att om han inte är på plats, kan åtgärder som måste implementeras omedelbart bli fördröjda. Likaså blir tidsspillan stor om leveranser hänförliga till verksamheten måste levereras till hans fastighet en bit bort.

Marken som avses att bebyggas har inte brukats för jordbruksverksamhet på grund av dess beskaffenhet, bl.a. förekomsten av vattnet, och har av denna anledning vuxit igen.

Beträffande huset som finns på XXX, skifte 2, är det en stuga som dåvarande markägaren köpte år 1960 av nöjesområdet Torekov Strandparken. Stugan flyttades då till sin nuvarande plats. Han gör gällande att byggnaden inte har uppförts i strid med de bestämmelser som gällde vid denna tidpunkt. Hans familj köpte XXX, skifte 2, år 1962. Även huset på ZZZ köptes på samma sätt och sattes på sin plats ett antal år senare.

PM har anfört i huvudsak följande. I anledning av BH ytt-rande från den 8 juli 2021 är följande viktigt att bemöta.

Stycke 1.1.6: Vad gäller påståendet att "bostadshuset behövs på platsen" anförs att med dagens teknik och hur flertalet odlingar ser ut, är det inte ett skäl av betydelse. Stycke 1.4.1: I yttrandet påstås det att betesdjur vid dammen skulle vara olämpligt. Detta stämmer inte. Eftersom odlingen har droppbevattning som endast bevattnar marken kommer bakterierna inte att hamna på bären. Stycke 1.5.5: Eftersom hans familj har bott i området i mer än 50 år och kände familjen i huset vet han att huset hade, även för den tiden, mycket låg standard och inte var lämpligt för boende. Han har själv varit i det lilla huset som endast kunde bebos sommartid. Stycke 1.5.8: Bostadshuset kommer att förändra landskapsbilden. Ett bostadshus innebär dessutom andra rättigheter för kringliggande byggnation. Attefallshus etc. vilket i sin tur kommer att förändra landskapsbilden ytterligare i framtiden. Stycke 1.5.9: Placeringen av bostadshuset och den totala höjden på nära 7 meter kommer att förändra landskapsbilden på ett förödande sätt både från kringliggande fastigheter och från naturreservatet. Stycke 1.5.11: Den planerade bebyggelsen inklusive bostadshuset kommer att synas tydligt från naturreservatet på flera ställen. Stycke 1.6.1: Det är vanligt förekommande att boningshus inte ligger i nära anslutning till bär- och fruktodlingar. Det finns flertalet bevattnings- och näringssystem som styrs via väderövervakning t.ex. luft- och markfukt. Dessa system kan avläsas och styras på distans. Nuvarande verksamhet har dessutom kunnat pågå utan det sökta boningshuset. Stycke 1.6.2: Som boende i området vet man att all mark mer eller

mindre har stort vattenflöde pga. åsens sluttning. Den mark som anges är inte mer sank än annan mark. Stycke 1.6.5: Efter mer än 50 år i området vet de att det var vanligt i området och vid tidpunkten då huset uppfördes på XXX, skifte 2, att det gjordes utan bygglov. Det finns flera exempel i närheten.

CM har anfört i huvudsak följande. I anledning av BH yttrande från den 8 juli 2021 vill han anföra följande.

Byggnationen av bostadshuset skulle ytterligare förstöra landskapsbilden i området. Det går inte att förlita sig på omgärdande vegetation som bestående, och då framförallt inte på den som finns på fastigheter med annan ägare. Buskage och träd kan röjas, stormskadas m.m. och beaktas ska även naturligtvis årstidernas påverkan på vegetationen. Vidare blir det föreslagna bostadshuset mycket dominerande oavsett, då närliggande bostadshus på fastigheten YXY, är en låg enplansvilla som väl smälter in i miljön både utifrån form och färgsättning.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 2 september 2021 hållit syn i målet.

Prövningen vid en begäran om förhandsbesked ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, 9 kap. 17 § plan och bygglagen (2010:900), PBL. Avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden. I 2 kap. PBL finns bestämmelser med krav på lämplig markanvändning. Vid prövningen av en fråga om förhandsbesked ska även de tillämpliga bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 och 4 kap. miljöbalken beaktas.

Prövningsramen

Det sökta förhandsbeskedet avser byggnation inom fastigheten XXX, skifte 2, i Båstads kommun. Under målet handläggning och av underinstansernas beslut framgår att det har förekommit olika uppfattningar kring vilken byggnation som ansökan om förhandsbesked avsåg och vilken som sedermera kom att ingå i underinstansernas prövning.

Av ansökan om förhandsbesked framgår att den avser ett enbostadshus samt ”annat”, där uppgift om de två ekonomibyggnaderna har lämnats. Under handläggningen av målet har BH uppgett att ansökan endast avsåg bostadshuset.

Av nämndens beslut från den 11 juni 2020 framgår att positivt förhandsbesked getts för nybyggnad av bostadshus med brukscentra. Av beskrivningen av ärendet i beslutet framgår att ansökan avser förhandsbesked för att uppföra ett bostadshus, som en del av en ny verksamhet med nytt brukscentra (bostadshus, ekonomibyggnader samt verksamhetslokaler). I skälen till beslutet nämns bostadshuset i de avväganden som görs. Mark- och miljödomstolen anser att nämndens beslut, framförallt på grund av utformningen av själva beslutsmeningen, är otydligt och kan tolkas som att de i prövningen antingen har gett förhandsbesked avseende bostadshuset *samt* ekonomibyggnader, eller avseende bostadshuset *i anslutning* till ekonomibyggnaderna.

Av länsstyrelsens beslut från den 14 oktober 2020 framgår att länsstyrelsen har uppfattat det som att ansökan samt nämndens prövning har avsett bostadshuset *med* ekonomibyggnader.

Mot den bakgrunden anser mark- och miljödomstolen att det står klart att underinstanserna har prövat inte bara bostadshuset utan även ekonomibyggnaderna. Domstolens prövningsram begränsas inte bara av det som har prövats av underinstanserna utan även av klagandens, BH, överklagande och det sätt han har valt att utforma sina yrkanden i domstolen.

BH har i första hand yrkat att domstolen ska meddela positivt förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshuset på fastigheten och i andra hand att domstolen ska fastställa nämndens beslut. Mot bakgrund av hur BH har fört sin talan anser domstolen att det står klart att BH anser att hans ansökan avsåg förhandsbesked avseende nybyggnationen av ett enbostadshus, samt att detta är hans inställning i målet.

I bestämmelsen 9 kap. 2 § första stycket första punkten plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att bygglov krävs för nybyggnad. Av 3 § samma kapitel framgår att trots 2 § första stycket första punkten krävs det inte bygglov för en

ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Domstolen konstaterar att fastigheten XXX är taxerad som en bebyggd lantbruksenhet. Vid synen konstaterades det att jordbruk bedrivs på aktuellt skifte i form av en blåbärsodling. Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

Mot den bakgrunden anser mark- och miljödomstolen, i enlighet med BH inställning i målet, att de planerade ekonomibyggnaderna inte kräver bygglov varför prövningen avgränsas till om förhandsbesked kan ges för aktuell nybyggnation av ett enbostadshus. Det faktum att enbostadshuset ska uppföras i *anslutning* till nämnda ekonomibyggnader får dock betydelse för prövningen.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Vid prövningen av frågan om förhandsbesked, dvs. om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, ska bland annat bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken beaktas, i enlighet med 2 kap. 2 § PBL.

Brukningsvärd jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket 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.

Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vid bedömningen bör 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 (prop. 1985/86:3 s. 53 och 158).

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

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

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

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

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

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

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

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

Översiktsplanen och andra intressen

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

Aktuell fastighet har i Båstads kommuns gällande översiktsplan från 2020 utpekats som ett område i landskapsklassen Lb. Detta är ett område med starka reservationer mot ny bebyggelse och anläggningar. Vidare framgår av planen att ny bebyggelse eller anläggningar företrädesvis ska placeras inom redan bebyggd miljö och ska inordnas i befintlig skala och karaktär. Om fristående placering kommer på fråga, på exempelvis s.k. lucktomter inom sammanhållen bebyggelse, ska detta ske med stöd i landskapets karaktär, topografi och skala så att tillkommande element inte blir dominerande. Vidare får inga viktiga siktlinjer blockeras.

Mark- och miljödomstolen kunde vid synen konstatera att fastighetens skifte 2 har en sluttande topografi med den högsta punkten i fastighetens nordöstra hörn och den lägsta punkten i fastighetens sydvästra hörn. Detta innebär att den aktuella bostadsbebyggelsen skulle placeras på en lägre del av fastigheten, dock inte den lägsta. På den lägsta delen av fastigheten är bevattningsdammen avsedd att anläggas. På grund av hur den *södra delen av fastigheten* är utformad skulle bostadshuset komma att uppföras i det sydöstliga hörnet av denna del av fastigheten.

Likt vid bedömningen ovan har domstolen att beakta BH planer på att i anslutning till bostadshuset upphöra två ekonomibyggnader tillhörande jordbruksverksamheten.

Domstolen anser att de krav som ställs på ny bebyggelse i översiktsplanen uppfylls. Med anledning av fastighetens topografi, befintlig bebyggelse på bland annat grann-fastigheten YXY samt närheten till de ekonomibyggnader som planeras kommer enbostadshusets placering, karaktär och skala inte att upplevas som dominerande i landskapet.

Efter synen på platsen gör mark- och miljödomstolen vidare bedömningen att inga viktiga siktlinjer kommer att blockeras i strid med gällande översiktsplan för det fall positivt förhandsbesked meddelas.

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

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

Kartbilagan

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

Villkoret

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

Jävsinvändningen

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

Övrigt

Det har inte framkommit något som föranleder en annan bedömning än att frågor hänförliga till vatten- och avlopp för den tillkommande bebyggelsen kan lösas.

Sammanfattningsvis

Mark- och miljödomstolen anser att förutsättningar finns för att ta platsen i anspråk för nybyggnad av ett enbostadshus varför positivt förhandsbesked kan meddelas. Villkoret angående etableringen av blåbärsodlingen ska alltjämt gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (MMD-02)

Överklagande senast den 10 november 2021.

Matilda Andersson

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Matilda Andersson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér.