



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060405

**DOM**  
2024-03-05  
Stockholm

Mål nr  
M 79-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-12-13 i mål nr M 5368-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. CB

2. EY

Ombud för 1 och 2: Landahl Advokatbyrå KB

### Motpart

Länsstyrelsen i Stockholms län

### SAKEN

Tillstånd till nytt bostadshus m.m. inom område med landskapsbildsskydd på fastigheten XXX i Södertälje kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 6 juli 2022, ärendenr 521-83899-2021, och beviljar sökt tillstånd till nytt bostadshus m.m. inom område med landskapsbildsskydd, inom fastigheten XXX i Södertälje kommun.

---

Dok.Id 2029654

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**CB** och **EY** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja sökt tillstånd för uppförande av nytt bostadshus m.m. inom område med landskapsbildsskydd.

**Länsstyrelsen i Stockholms län** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**CB** och **EY** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen.

**Länsstyrelsen i Stockholms län** har anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsen valde att inte överklaga förrättningen med hänsyn till att det inte var uppenbart att avstyckningen skulle vara olämplig utifrån landskapsbildsskyddet och en skyddsvärd trädmiljö eftersom några tillstånd till åtgärderna då ännu inte sökts. Länsstyrelsen påtalade dock för lantmäterimyndigheten att den borde informera fastighetsägaren om att dessa tillstånd behövde sökas av fastighetsägaren. Motsvarande information har även lämnats till såväl kommunen som den tidigare fastighetsägaren. Det föreligger inte någon indirekt acceptans av förslaget på nybyggnation från länsstyrelsens sida. Det faktum att förhandsbesked medgetts undantar inte sökanden från kravet att söka andra erforderliga tillstånd.

Utöver den bedömning som angetts i det överklagade beslutet vill länsstyrelsen tillägga att den i målet aktuella fastigheten ligger väl synlig i landskapet sett från vägen och bron mellan Hölö och Mörkö samt med fri sikt ner mot vattnet. Åkerholmar har generellt ett högt värde i landskapet där de ligger som öar i åkermark. De består ofta av mark som inte varit odlingsbar men som bär spår av slätter och bete och kan vara mycket artrika. De vittnar om ett odlingsbruk med lång kontinuitet som utgör en viktig del av landskapsbilden. Det faktum att fastigheten ligger inom riksintresse för såväl naturvården enligt 3 kap. 6 § andra stycket miljöbalken som inom riksintresse för de

samlade natur- och kulturvärdena enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken samt utgörs av en skyddsvärd trädmiljö förstärker denna bedömning även om förslaget inte innebär påtaglig skada på riksintressena. Länsstyrelsen vidhåller mot denna bakgrund att det allmänna intresset av att bevara landskapsbilden väger tyngre än sökandenas enskilda intresse att få bebygga sin fastighet.

Länsstyrelsens avslagsbeslut avser de ansökta åtgärderna. Det har inte prövats om det finns möjlighet att ge tillstånd till ett bostadshus med någon annan utformning eller med en annan placering. En bebyggelse som är bättre anpassad till platsen vad avser form, storlek, höjd och placering skulle kunna vara möjlig, men har inte varit föremål för länsstyrelsens prövning.

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

Den 17 maj 1968 har Länsstyrelsen i Södermanlands län, med stöd av 19 § naturvårdslagen (1964:822), förordnat om skydd för landskapsbilden i ett område längs Östersjökusten. Förordnandet innebär att det bland annat är förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra nybyggnad eller utföra schaktning inom det skyddade området. Enligt övergångsbestämmelserna till miljöbalken gäller förordnandet fortfarande (se 9 § lagen [1998:811] om införande av miljöbalken).

CB och EY har ansökt om tillstånd att uppföra ett bostadshus i form av en enplansvilla med en byggnadsarea om 186,6 m<sup>2</sup>, en carport med förråd samt utföra markarbeten för anläggande av angöringsväg till fastigheten XXX i Södertälje kommun. Fastigheten, som avstyckades 2019 och omfattar 1 930 m<sup>2</sup>, är belägen inom det område som omfattas av länsstyrelsens förordnande om skydd för landskapsbilden. Området omfattas inte av områdesbestämmelser.

Mark- och miljööverdomstolen har att bedöma om sökt tillstånd kan beviljas med hänsyn till utformningen av skyddet för landskapsbilden som beslutades 1968. Vid en bedömning av om tillstånd ska ges ska det allmänna intresset av att bevara landskapsbilden vägas mot det enskilda intresset av att bebygga marken.

Som mark- och miljödomstolen angett framgår det inte av förordnandet om landskapsbildsskydd på vilka grunder tillstånd för nya byggnader ska meddelas eller när en sådan ansökan ska avslås. Förordnandet omfattar också ett till ytan mycket stort område. Det medför att konsekvenserna av skyddet blir oförutsebart. För att denna oförutsebarhet inte ska drabba den enskilde på ett oskäligt sätt är det enligt Mark- och miljööverdomstolen av stor vikt att länsstyrelsen i sitt beslut tydligt redogör för landskapsbildens skyddsvärden och hur sökt åtgärd bedöms påverka desamma.

I det överklagade beslutet har länsstyrelsen redogjort för att landskapet utgörs av en utpräglad jordbruksbygd och att fastigheten upptar en stor del av en åkerholme i ett i övrigt öppet odlingslandskap. Enligt länsstyrelsen bör bostadshus som upptar en stor del av en åkerholme generellt undvikas för att bevara landskapsbilden och förståelsen för det äldre jordbrukslandskapet. Sökta mark- och vägarbeten har bedömts innebära att avläsbarheten och förståelsen för odlingslandskapet försvåras. Av beslutet framgår vidare att fastigheten innefattar en av länsstyrelsen utpekad skyddsvärd trädmiljö. Såväl trädmiljön som åkerholmen har av länsstyrelsen bedömts vara av betydelse för landskapsbilden.

Åkerholme definieras som en holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark (se förordningen [1998:1252] om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.). Av Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning för biotopen åkerholme framgår att det i normalfallet ska vara möjligt att bruka eller beta jordbruksmarken närmast intill en åkerholme men skyddet för åkerholmar bör även gälla i de fall en mindre grusväg är belägen mellan åkerholmen och den intilliggande åkermarken eller kultiverade betesmarken. Skyddet upphör dock att gälla om omgivande mark helt eller delvis överförs till annan markanvändning. (Naturvårdsverket, Beskrivning och vägledning för biotopen Åkerholme i bilaga 1 till förordningen [1998:1252] om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., 2014-04-15).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att markområdet upptar mer än 0,5 ha. Området angränsar dessutom till en bebyggd fastighet och länsvägen. Det omges således inte av åkermark eller kultiverad betesmark. Det kan därmed ifrågasättas om

området utgör en åkerholme. Huruvida området ska definieras som en åkerholme eller inte är emellertid inte avgörande för dess betydelse för landskapsbilden. Länsstyrelsen har inte redogjort närmare för på vilket sätt eller i vilken omfattning sökta åtgärder med vald placering ansetts påverka bilden av odlingslandskapet. Inte heller har länsstyrelsen konkretiserat vilken påverkan de sökta åtgärderna bedömts medföra i förhållande till den skyddsvärda trädmiljön. Klagandena har också anfört att det finns en befintlig väg till fastigheten och att hänsyn till träden tagits vid placeringen av byggnaderna.

Vid en sammantagen bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att länsstyrelsen i det överklagade beslutet inte på ett tillräckligt konkret sätt har redogjort för landskapsbildens skyddsvärden på den aktuella platsen och hur dessa påverkas av den sökta åtgärden. Länsstyrelsen har därmed inte heller lämnat godtagbara skäl för bedömningen att åtgärderna kommer att påverka landskapsbilden på ett sådant sätt att de inte kan tillåtas. Mot denna bakgrund ska länsstyrelsens beslut, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, upphävas och sökt tillstånd beviljas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Mikael Hagelroth, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.  
Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-12-13  
meddelad i  
Nacka

Mål nr M 5368-22

## **PARTER**

### **Klagande**

1. CB
2. EY

Ombud för 1 och 2: Landahl Advokatbyrå KB

### **Motpart**

Länsstyrelsen i Stockholms län

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 6 juli 2022 i ärende nr 521-83899-2021, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Tillstånd till nytt bostadshus, carport/förråd samt markåtgärder i område med landskapsbildsskydd, Hölö inom fastigheten XXX i Södertälje kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

### **BAKGRUND**

EY och CB ansökte den 21 december 2021 om tillstånd för nybyggnation m.m. inom landskapsbildsskyddet område hos Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) för fastigheten XXX i Södertälje kommun. Länsstyrelsen avslog ansökan i beslut den 6 juli 2022. EY och CB har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

CB och EY har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska bevilja ansökan om dispens. Till stöd för sitt överklagande har CB och EY framfört i huvudsak följande.

Fastigheten XXX avstyckades 2019 och de förvärvade fastigheten 2020. Avstyckningen avser bostadsändamål. Lantmäteriet har således bedömt att det är en lämplig fastighet för bostadsändamål och en fastighet ska inte bildas om den inte kan bebyggas. Länsstyrelsen överklagade inte den aktuella fastighetsbildningen. Södertälje kommun har också meddelat ett positivt förhandsbesked för fastigheten. Eftersom det är utanför detaljplanerat område prövade Södertälje kommun detta bl.a. mot översiktsplanen jämlikt plan- och bygglagen. Det finns inga hinder i översiktsplanen mot att bygga i det aktuella området. Översiktsplanen anger endast att särskild hänsyn ska tas till öppna landskap mellan bebyggelsegrupper och att det ställs större krav på lokalisering och utformning av ny bebyggelse inom områden med särskilda natur- och kulturintressen. Det förefaller som om länsstyrelsen har gjort ytterligare en bygglovsprövning, vilket inte är syftet med landskapsbildsskyddet.

Landskapsbildsskydd är till för att skydda den visuella bilden, dvs hur man upplever omgivningen. Länsstyrelsen konstaterar att man inte upplever någon skada. Att bebygga platsen medför enligt länsstyrelsens inte heller någon påtaglig skada på riksintresset. Det finns därför skäl att bevilja dispens.

Det är oskäligt att inte låta CB och EY enskilda intresse att få bebygga sin fastighet vinna försteg framför de skäl som länsstyrelsen lyfter fram. Det allmänna intresset av ett öppet landskap bibehålls eftersom den nu aktuella fastigheten om 1 930 kvm utgör en del av den drygt 4 000 kvm stora åkerholmen. Huset är 164 kvm med tillhörande förråd om 28 kvm. Större delen av åkerholmen upptas inte av byggnaden. Huset är dessutom placerat i utkanten av åkerholmen. Det finns redan nu en väg till fastigheten. Liksom i MÖD 2007:43 har det skett stora förändringar inom landskapsbildsområdet i form av tillkommande bebyggelse och det är såväl skäligt som rimligt att låta CB och EY få tillstånd att på den nyförvärvade tomten bygga ett bostadshus. Överklagandet ska därför bifallas.

Länsstyrelsen har beretts tillfälle att yttra sig.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår, utöver vad som anges nedan, av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att det faktum att Södertälje kommun har meddelat ett positivt förhandsbesked för de sökta åtgärderna på platsen inte binder länsstyrelsen i deras prövning i fråga om landskapsbildsskyddet.

Vad gäller prövningen i sak gör domstolen följande bedömning.

Det framgår inte av det aktuella förordnandet om landskapsbildsskydd på vilka grunder tillstånd för att uppföra nya byggnader ska meddelas eller när en sådan ansökan ska avslås. Domstolen konstaterar dock att reglerna om landskapsbildsskydd kom till för att ge möjlighet att förhindra tillkomsten bl.a. av byggnader som i väsentlig mån skulle skada landskapsbilden. Av förarbetena framgår att detta exempelvis kan vara fallet där landskapsbilden bjuder på framträdande naturskönhet eller andra sevärda naturförhållanden. Det kan också i vissa fall vara fråga om en mer vanlig landskapsbild som bör skyddas från störande inslag, t.ex. därför att den



dagligen ses av en större allmänhet (se prop. 1964:148 s. 84 f.). Utifrån utredningen och bilderna i det aktuella målet bedömer domstolen att platsen för den sökta åtgärden är skyddsvärd sett till dess placering, då den ses av samtliga som trafikerar länsväg AB 569, mellan Sörby och Nora, vilken passerar nära fastigheten. En viss naturskönhet finns också mot bakgrund av platsens läge med närheten till vattnet och platsens öppenhet med den till storlek och form väldefinierade trädmiljön.

Beträffande den sökta bebyggelsens påverkan på landskapsbilden konstaterar domstolen att den tänkta bebyggelsen till skillnad från den befintliga ska placeras i ett område som är glesbevuxet, utan lågväxande buskage eller annan avskärmande växtlighet. Åkrarna och den bakomliggande vattenspegeln är på grund av den glesa växtligheten synlig genom träden. Denna utsikt skulle komma att skymmas om den aktuella bebyggelsen tilläts och bostadshuset skulle dessutom vara väl synlig i landskapet under såväl vinter- som sommarhalvåret. Domstolen finner mot bakgrund av detta att det inte är visat att bebyggelsen inte kommer att väsentligt påverka landskapsbilden. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att det inte kan anses vara oproportionerligt att neka tillstånd i det aktuella fallet.

Detta innebär sammanfattningsvis att länsstyrelsens beslut att avslå ansökan var korrekt och överklagandet ska därmed avslås.

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

Överklagande senast den 3 januari 2023. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Ola Lindstrand

---

I domstolens avgörande har rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Ola Lindstrand deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Jessica Waher.



## Hur man överklagar

MMD-02

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

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

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

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

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

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

### Vill du veta mer?

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

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).