SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060110

DOM
2022-05-03
Stockholm

Mål nr
P 12015-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-10-01 i mål P 1715-21, se bilaga A

PARTER

Klagande
Christer Paulsson
Per Ols väg 3
905 88 Umeå

Motparter
1. Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 Umeå

2. Emelie Fjellström
Överboda 311
905 88 Umeå

3. Tomas Fjellström
Överboda 311
905 88 Umeå

SAKEN
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Överboda 8:10 i Umeå kommun

---

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut den 21 januari 2021, dnr BN-2020/02194, att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage på fastigheten Överboda 8:10 i Umeå kommun.

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Christer Paulsson har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut om positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Överboda 8:10 i Umeå kommun.

Emelie Fjellström och **Tomas Fjellström** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har medgett yrkandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Christer Paulsson har vidhållit det han tidigare har anfört och lagt till i huvudsak följande. Markområdet har inte bearbetats sedan mitten av 1970-talet och har tagits ur produktion sedan länge. I början av 1980-talet fick byn tillåtelse att använda marken som idrottsplan. Sedan dess har halva området klippts med åkgräsklippare. Marken har också använts för bilutställningar och midsommarfirande, vilket har medfört att marken har slagits med betesputs och gräset fraktats bort för att den ska gå att använda. Markytan är endast cirka 75x70 meter, dvs. inte större än en villatomt. Marken är inte värd att använda för jordbruk, utan passar bättre för bostadsbyggande. Om platsen inte får bebyggas kommer det i stället att planteras skog på den. Detta har länsstyrelsen, efter en av honom gjord anmälan, inte haft någon invändning mot.

Emelie Fjellström och **Tomas Fjellström** har anfört i huvudsak följande. Att länsstyrelsen inte har haft någon invändning mot markägarens gjorda anmälan om att marken ska tas ur produktion, med stöd av 12 kap. 9 § miljöbalken, innebär i sig inte något ställningstagande till dess brukningsvärde. Planteringen av skog medgavs enbart då den inte ansågs skada särskilt värdefulla natur- och kulturmiljövärden. Sedan de flyttade in i sitt hus 2014 har marken slagits och skördats varje år. Skörden har

dessutom tagits tillvara. Vidare är marken lättåtkomlig då den ligger nära en väg och annan jordbruksmark som sköts på liknande sätt.

Nämnden har hänvisat till sitt beslut.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Prövningen vid en ansökan 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 (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL). Vid prövningen ska bl.a. hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken tillämpas. Brukningsvärd jordbruksmark får 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 (3 kap. 4 § miljöbalken).

Bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken motsvarar 2 kap. 4 § i den upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen). Av förarbetena till miljöbalken framgår att bestämmelserna i 2 kap. naturresurslagen skulle arbetas in i miljöbalken och att någon ändring i sak inte var avsedd (prop. 1997/98:45, del 1 s. 239 f.). I förarbetena till naturresurslagen anges att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till dess läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion och att det har samma innebörd som i lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark (prop. 1985/86:3 s. 158).

I 1 § i den upphävda lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark föreskrevs – vid tidpunkten för naturresurslagens införande – att med jordbruksmark avses sådan åkermark och kultiverad betesmark som ingår i fastighet, som är taxerad som jordbruksfastighet. I förarbetena till den lagen angavs att begreppen åkermark och kultiverad betesmark har samma innebörd som i 1 § första stycket jordhävdslagen (1969:698). Vidare angavs att med åker avses mark som har plöjts och som används för växtodling och fältmässig odling av köksväxter, frukt och bär. Mångåriga slåtter-

och betesvallar som utnyttjas endast undantagsvis eller som inte väntas bli plöjda på nytt räknas däremot inte till åkermark. Med kultiverad betesmark avsågs gräsbärande mark som används för bete och som har förbättrats genom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter. Härmed avsågs också sådan gräsbärande mark som tidigare varit åker och som utnyttjas som bete. (Se prop. 1978/79:163 s. 21; jfr prop. 1969 nr 134 s. 24 f.)

Även i 12 kap. 7 § miljöbalken finns en legaldefinition av jordbruksmark. Enligt bestämmelsen, som dock bara definierar begreppet i 12 kap. 8 och 9 §§ samma balk, avses sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet.

Frågan om vad som ska anses som brukningsvärd jordbruksmark har också behandlats i flera avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen. Hittillsvarande praxis ger inte någon entydig ledning för bedömningen (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 10 april 2017 i mål nr P 6358-16, den 22 januari 2019 i mål nr P 3507-18 och den 3 februari 2021 i mål nr P 7508-19, där domstolen bedömde att det inte var fråga om brukningsvärd jordbruksmark samt den 8 november 2019 i mål nr P 4193-19, den 9 april 2021 i mål nr P 6073-20, den 4 april 2022 i mål nr P 6420-21 och de refererade avgörandena MÖD 2020:10 I-III, där motsatt bedömning gjordes).

Är marken brukningsvärd jordbruksmark?

Till en början konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att den omständigheten att länsstyrelsen inte haft någon invändning mot att marken får tas ur produktion inte inverkar på bedömningen av om den är brukningsvärd jordbruksmark (jfr rättsfallet MÖD 2017:17).

De byggnader som förhandsbeskedet har sökts för är avsedda att placeras på ett cirka 0,5 hektar stort, idag obebyggt, skifte på fastigheten Överboda 8:10 (skifte 8). Fastigheten, som är taxerad som lantbruksenhet, omfattas av ett tematiskt tillägg för landsbygden till Umeå kommuns översiktsplan som antogs 2018.

Av utredningen i målet framgår att jordbruksstöd beviljades för marken 2009 och 2010, men att sådant stöd inte beviljades 2011. Christer Paulsson har i underinstanserna förklarat att bakgrunden till att stöd tidigare betalades ut var att hans far sökte gårdsstöd för all sin mark och att 2011 års beslut föregicks av att länsstyrelsens besiktningsman vid en undersökning ansåg att marken hade annan användning än jordbruksmark. Utredningen ger inte heller stöd för annat än att ungefär hälften av marken sedan årtionden används som idrottsplan, att inte heller resterande del använts för produktion under lång tid samt att marken, på det sätt Christer Paulsson beskrivit, klippts respektive slagits med betesputs endast i syfte att hålla den öppen.

Bild ur ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Överboda 8:10 (skifte 8) i Umeå kommun.

Mot bakgrund av vad som nu har sagts, och i ljuset av de ovan återgivna förarbetsuttalandena, framstår det som tveksamt om aktuellt område kan anses utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Det kan också konstateras att markytan är väl liten för att

lämpa sig för ett rationellt jordbruk med dagens, ofta storskaliga, metoder. Den är även avgränsad i alla väderstreck. I norr och söder omges den av bostadsfastigheter, i öster av ett skogsområde och i väster av en enskild väg. Dessa omständigheter talar för att det inte är fråga om brukningsvärd jordbruksmark.

Frågan om jordbruksmark är brukningsvärd ska dock bedömas ur ett långsiktigt perspektiv (se t.ex. prop. 1985/86:3 s. 53, där det uttalas att jordbruksmarken är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet, samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 februari 2018 i mål nr P 4520-17). Det är därför inte självklart att ovan berörda omständigheter är tillräckliga för att motivera slutsatsen att nu aktuellt markområde inte är brukningsvärt i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Att det, med hänsyn till arrondering m.m., inte har varit ekonomiskt rationellt att bruka marken på senare år utesluter inte att den bedöms som brukningsvärd i ett mer långsiktigt perspektiv. Härvid bör det beaktas att ett område som för tillfället bedöms ha ett begränsat värde för jordbruket kan bli betydelsefullt i framtiden, t.ex. om möjligheten att tillgodose det inhemska behovet av jordbruksprodukter genom import skulle minska. Eftersom det nu aktuella markområdet ligger i närheten av mark som fortfarande brukas och i direkt anslutning till en väg är det lättåtkomligt om jordbruksproduktionen skulle återupptas, vilket – i ett mer långsiktigt perspektiv – kan tala för att det ska anses vara brukningsvärt. I detta sammanhang bör också beaktas att, med en hög tröskel för vad som anses vara brukningsvärd jordbruksmark, mark kan komma att exploateras och varaktigt göras helt obrukbar utan att det sker någon sådan intresseavvägning som annars ska ske enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. En lägre tröskel utesluter inte att exploatering kan ske i enskilda fall, men möjliggör en mer allsidig prövning där olika allmänna intressen kan vägas mot varandra och mot det enskilda exploateringsintresset.

Mot det senast anförda ska ställas att 3 kap. 4 § miljöbalken, såvitt kan utläsas av förarbetena, inte är avsedd att tillämpas på annat sätt än motsvarande bestämmelser i tidigare lagstiftning. Den ursprungliga regleringen i jordhävdslagen syftade endast till att främja jordbrukets rationalisering och att skydda resultatet av denna (se prop. 1969

nr 134 s. 21 och prop. 1978/79:163 s. 6). Innehållet i och förarbetena till den lagen saknar därför nämnvärd betydelse för bedömningen. Av större intresse är 1979 års lag om skötsel av jordbruksmark. Syftet med den lagen var enligt dess förarbeten att säkerställa att den brukningsvärda jordbruksmarken skulle brukas. När det gäller gränsdragningen mellan brukningsvärd och inte brukningsvärd mark uttalades det bl.a. att hänsyn måste tas till markens geografiska läge och stor vikt fästas vid beskaffenheten av det jordbruksföretag till vilket marken hör eller kan komma att höra. Departementschefen framhöll vidare att bestämmelserna inte var avsedda att säkerställa att jordbruksproduktionen upprätthålls på marker där sådan produktion saknar eller endast har ringa betydelse från jordbrukssynpunkt eller regionalpolitisk synpunkt. (Se prop. 1978/79:163 s. 12 f.) Som anförts ovan har utgångspunkten i senare lagstiftning – naturresurslagen och den nu gällande bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken – varit att begreppet brukningsvärd jordbruksmark ska ha samma innebörd som enligt lagen om skötsel av jordbruksmark. Mot denna bakgrund och med hänsyn till det nu aktuella markområdets ringa storlek och dåliga arrondering samt att det inte har brukats aktivt på lång tid finner Mark- och miljööverdomstolen vid en samlad bedömning att det inte kan anses vara fråga om brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Avslutande bedömning

Då Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att marken som avses bebyggas inte är brukningsvärd jordbruksmark, hindrar inte bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken att positivt förhandsbesked ges. Det har inte kommit fram något som ger anledning att frångå nämndens bedömning att det inte heller i övrigt finns något hinder mot att sådant besked ges. Mot denna bakgrund ska nämndens beslut fastställas. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet härmed.

Frågan om vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är av stor praktisk betydelse, men har inte i alla avseenden bedömts enhetligt i befintlig praxis. Det får därför anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet

prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2022- 05 -24

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Fannie Finnved.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-10-01
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1715-21

PARTER

Klagande
Christer Paulsson
Pär Ols Väg 3
905 88 Umeå

Ombud: Advokat Robert Persson
Norrlandsadvokaterna AB
Sjögatan 1 A
891 60 Örnsköldsvik

Motpart
Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT
Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 2 juni 2021 i ärende nr 403-1562-2021, se bilaga 1

SAKEN
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage inom fastigheten Umeå Överboda 8:10

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 **E-post**: mmd.umea@dom.se www.domstol.se, Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) gav i beslut den 21 januari 2021 Christer Paulssons ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage inom fastigheten Umeå Överboda 8:10.

Emelie Fjellström och Tomas Fjellström – ägare av fastigheten Umeå Överboda 8:28 – överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsens i Västerbottens län (länsstyrelsen), som i beslut den 2 juni 2021 upphävde nämndens beslut, se bilaga 1.

Christer Paulsson har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDE M.M.

Christer Paulsson har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställer nämndens beslut att bevilja förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage inom fastigheten Överboda 8:10.

Christer Paulsson har begärt att mark- och miljödomstolen håller syn på platsen.

VAD CHRISTER PAULSSON HAR ANFÖRT

Christer Paulsson har till stöd för sin talan anfört sammanfattningsvis följande.

Aktuell fastighet är taxerad som lantbruksenhet. Det är vidare utrett att marken tidigare har odlats. Marken har emellertid inte brukats sedan mitten av 70-talet. Marken utgörs i och för sig av jordbruksmark men inte av sådan mark som kan beskrivas som brukningsvärd åkermark (jfr bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15).

Om domstolen bedömer att markområdet ändå är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark, ska hänsyn tas till följande omständigheter. Markområdet har inte använts för odling på flera årtionden och kan inte nyttjas i ett rationellt lantbruk. Markområdet är dessutom avgränsat av redan befintlig bebyggelse.

Mot den bakgrunden, som visar att markområdet utgör en kvarvarande lucka i bostadsbebyggelsen, kan en byggnation enligt ansökan om förhandsbesked inte på ett påtagligt sätt anses motverka ett rationellt jordbruk i ett större perspektiv (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 10 april 2017 i mål nr P 6358-16 och den 22 januari 2019 i mål nr P 3507-18).

DOMSKÄL

Frågan om syn på platsen

Mark- och miljödomstolen anser att den befintliga utredningen utgör tillräckligt underlag för bedömningen i målet och att syn på stället således inte behövs. Christer Paulssons yrkande om syn ska därför avslås.

Frågan om hinder för förhandsbesked

Tillämplig lagstiftning framgår av länsstyrelsens beslut.

Är marken brukningsvärd jordbruksmark?

Mark- och miljööverdomstolen har i tre avgöranden refererade under MÖD 2020:10 bedömt att fastighetstaxeringen inte är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig. Frågan vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, beskaffenhet och övriga omständigheter, varav fastighetstaxeringen utgör en sådan omständighet.

Christer Paulsson har framfört att markområdet inte har odlats på årtionden och att området är avgränsat av redan befintlig bebyggelse. Han har därför påtalat att markområdet inte kan nyttjas i ett rationellt jordbruk.

Aktuellt markområde gränsar i norr mot bostadsfastigheten Överboda 8:28 och i söder en fotbollsplan, söder om den bostadsfastigheten Överboda 8:9. I öster gränsar markområdet mot ett mindre skogsområde och i väster mot en enskild väg. På andra sidan vägen ligger, så vitt har framkommit, brukningscentrat på Överboda

8:10. Mot den bakgrunden talar markens läge emot att den lämpar sig för ett rationellt jordbruk. Enligt mark- och miljödomstolens mening utesluter emellertid inte en sådan mindre lämplig arrondering att marken kan utgöra brukningsvärd jordbruksmark i det långsiktiga perspektiv som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 februari 2018 i mål nr P 4520-17).

Christer Paulsson har vidare anfört att nu aktuell mark inte har brukats sedan mitten av 70-talet och därför gjort gällande att marken inte är brukningsvärd. Till stöd för påståendet har han även åberopat en skrivelse, daterad den 17 augusti 2021, av lantbrukaren Peder Gabrielsson. I skrivelsen anger Peder Gabrielsson att arealen är för liten för att det ska vara praktiskt att bruka med de maskiner som används i dagens jordbruk. Vidare anges att markbiten är för liten för att avkastningen skulle motsvara det arbete det skulle innebära att bruka den. Han anger även att ett brukande av markbiten skulle medföra störningar i form av lukt och buller eftersom markbiten ligger mitt i byn.

Det aktuella förhandsbeskedet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på ett öppet markområde om cirka 0,45 hektar, varav den tänkta tomtplatsen uppgår till cirka 2 000 m^2. Av utredningen i målet framgår att fastigheten Överboda 8:10 är taxerad som lantbruksenhet. Det framgår också att jordbruksstöd har utgått för markområdet under åren 2009 och 2010, men inte för år 2011 eftersom marken ansågs ha en annan användning. Vidare framgår att den aktuella marken tidigare har varit brukad.

Mark- och miljödomstolen ifrågasätter inte att förhandsbeskedet omfattar ett tämligen begränsat markområde. Med hänsyn till markens närhet till sammanhängande jordbrukslandskap och att marken tidigare varit brukad kan det dock inte kan uteslutas att det i framtiden kommer att finnas behov och intresse av att bruka marken. Mot bakgrund av vad som framkommit om marken får det anses utrett att den utgör sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 9 april 2021 i mål nr

P 6073-20 och den 30 april 2021 i mål nr P 2501-20). Vad Christer Paulsson har anfört ändrar inte den bedömningen.

Kan marken ändå tas i anspråk?

För att marken ska få tas i anspråk krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att marken behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Mark- och miljödomstolen bedömer, liksom länsstyrelsen, att det allmänna intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark får i detta fall anses väga tyngre än Christer Paulssons intresse av att uppföra ett enbostadshus med garage.

Mark- och miljödomstolen finner alltså, i likhet med länsstyrelsen, att marken inte får tas i anspråk för den sökta bebyggelsen. Länsstyrelsens beslut ska därför stå fast. Vad Christoffer Paulsson har anfört ändrar inte domstolens bedömning. Hans överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 22 oktober 2021.

Magnus Bygdemark Daniel Janonius Löwgren

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Bygdemark och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren. Föredragande har varit tingsnotarien Daniel Cloustierna.

Bilaga 1

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2021-06-02

Ärendebeteckning
403-1562-2021

Arkivbeteckning
403

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:3

INKOM: 2021-06-22
MÅLNR: P 1715-21
AKTBIL: 3

Enligt sändlista

Elektronisk delgivning

Överklagande av förhandsbesked

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 21 januari 2021, BN-2020/02194, att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage på Överboda 8:10.

Beslut

Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut och förklarar som förhandsbesked att den sökta åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen inom Överboda 8:10.

Motivering till beslutet

Vid förhandsbesked prövas om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Det är alltså användningen av ett markområde för ett visst ändamål som prövas. Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Prövningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områden är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Vid prövningen ska även de tillämpliga bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 och 4 kap. miljöbalken, MB, beaktas.

Brukningsvärd jordbruksmark får 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 (prop. 1985/86:3 s. 158 f.). 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 (a. prop. s. 53).

Kommunen ska i en översiktsplan redovisa de allmänna intressen enligt 2 kap. PBL som kommer att tillgodoses vid beslut om mark- och vattenanvändning. Det framgår av 3 kap. 4 § PBL. Översiktsplanen väger tungt vid bedömningen av vad som är lämplig mark- och vattenanvändning, men är inte bindande vid en lokaliseringsprövning. En ansökan om

förhandsbesked måste prövas utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut.

Av Umeå kommuns översiktsplan framgår bl.a. följande om byggande på landsbygden. Inställningen till bebyggelseutveckling på landsbygden är positiv. Ny bebyggelse bör komplettera befintlig och i första hand lokaliseras till byar invid utpekade kollektivtrafikstråk. Nylokalisering av permanentbebyggelse på landsbygden bör betraktas med en positiv grundinställning. Jordbruksmark får inte tas i anspråk för bebyggelse annat än för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

I kommunens fördjupade översiktsplan för landsbygden anges bl.a. följande om byggande på landsbygden. Landsbygden utgör en attraktiv arbets- och boendemiljö för kommunens medborgare. Det är viktigt att tillvarata landsbygdens och byarnas särskilda kvaliteter samt skapa förutsättningar och även skapa förutsägbarhet för nuvarande och tillkommande landsbygdsbor. Möjligheten att bedriva rationellt jordbruk ska inte försvåras. Fragmentering av sammanhållen jordbruksmark bör undvikas. I byar med svag eller ingen befolkningstillväxt kan dock möjligheten att bevilja nylokalisering på jordbruksmark prövas när detta stärker byns struktur och byakaraktär. Enskilda nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. De får inte uppenbart vara hindrande för jordbruk, friluftsliv, natur- eller kulturmiljöintressen och hänsyn ska tas till strandskydd. Om jordbruk anges bl.a. följande. Ett aktivt jord- och skogsbruk har flera viktiga roller och värden på Umeå landsbygd. Bl.a. näringslivsutveckling, lokal livsmedelsproduktion, ekosystemtjänster och rekreation. Dessutom är ett aktivt jordbruk med dess karaktäristiska öppna landskapsbild en av förutsättningarna för en attraktiv boendemiljö på landsbygden. Ett levande jordbruk är garanten för en lokal livsmedelsproduktion och ett öppet landskap med dess kulturella och biologiska värden. Lokal produktion och vidareförädling av livsmedelsråvaror och energi liksom återföring av näringsämnen till jordbruksmarken är några av hörnstenarna i ett hållbart samhälle. Det är därför av stor betydelse för Umeå att det jordbruk som idag finns inom kommunen, och även inom Umeåregionen, ges förutsättningar att fortbestå. Jordbruket fyller en viktig funktion ur beredskapssynpunkt. I stort sett all nuvarande jordbruksmark – även den nedlagda – reserveras för livsmedels- och energiproduktion i ett framtida långsiktigt hållbart samhälle. Odlingsmark får inte tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar annat än för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Av karta till tematiskt tillägg för landsbygden (TÖP) framgår att det aktuella skiftet av Överboda 8:10 ligger i anslutning till, men utanför större sammanhängande odlingsmark.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Överboda 8:10 är taxerad som lantbruksenhet. Det markområde som byggnaderna ska uppföras inom omfattar ca 0,45 ha. Jordbrukarstöd har

beviljats för marken för 2009 och 2010. För 2011 beviljades inte stöd med hänvisning till att marken hade en annan användning. Marken är inte bebyggd. Ca hälften av den används idag som fotbollsplan. I norr och söder gränsar marken mot bostadsfastigheter. Öster om den ligger ett mindre skogsområde, och därefter ett bostadskvarter. Väster om marken, på andra sidan av enskilda vägen 11037, ligger brukningscentrat på Överboda 8:10. En skogsdunge skiljer i väster brukningscentrat från fastighetens huvudsakliga åkrar som utgör en del av ett större sammanhängande odlingslandskap.

På den aktuella marken finns inga synbara brukningshinder som kraftledningsstolpar, åkerholmar eller jordfasta stenar. Fältformen, en rektangulär yta med i princip vinkelräta, parallella sidor och ett förhållandevis ur brukarperspektiv fördelaktigt längd/breddförhållande gör marken lätt att bruka maskinellt med liten överlappning och lite tomkörning, jämfört med ett flikigt eller triangelformat fält. Fältstorleken, ca 0,45 hektar är visserligen i underkant av optimal storlek om fältet brukas med stora maskiner, men om annan mark i närheten ska brukas samtidigt är liten fältstorlek av mindre betydelse. Det finns inget som framkommit som tyder på att marken skulle vara stenig eller på något annat sätt vara svår att bruka.

Mark- och miljööverdomstolen har i praxis bedömt att jordbruksmark som har en begränsad area och är avskild från annan jordbruksmark inte är brukningsvärd (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 22 januari 2019 i mål nr P 3507-18 och den 3 februari 2021 i mål nr P 7508-19).

I nu aktuellt ärende är markens area i och för sig begränsad och den ligger, som sökanden anfört, inte i direkt anslutning till någon annan odlad mark. Länsstyrelsen anser dock att markens utformning, närhet till brukningscentra och annan brukad jordbruksmark samt tillgänglighet från väg gör att den lätt kan brukas. Länsstyrelsen bedömer sammantaget att marken utgör brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § MB. Lokaliseringen av byggnaderna på den är därmed olämplig enligt 2 kap. 2 § PBL.

Intresset av att uppföra ett enbostadshus med garage kan inte ses som ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk (se rättsfallet MÖD 2020:10). Det allmänna intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark får i detta fall anses väga tyngre än sökandens enskilda intresse att bebygga marken. Den omständigheten att marken idag har en annan användning eller vad sökanden angett i övrigt om bl.a. om att ett brukande av marken kan innebära störningar för omgivningen, att efterfrågan på jordbruksmark är begränsad i Överboda och att det finns bättre mark i byn att arrendera förändrar inte den bedömningen. Länsstyrelsen upphäver därför nämndens beslut och förklarar som förhandsbesked att den tänkta åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövning av frågor enligt PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 2 § PBL följer att prövningen i ärenden om förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i 3 och 4 kap. 1-8 MB ska tillämpas.

Av 9 kap. 17 § PBL framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av 9 kap. 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 § eller 3 § PBL och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 första stycket 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Av 3 kap. 4 § andra stycket MB framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar 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.

Överklagandet m.m.

Emelie Fjellström och Tomas Fjellström har överklagat nämndens beslut och yrkar som det får förstås att nämndens beslut ska upphävas och som förhandsbesked ska lämnas att den avsedda åtgärden inte kan tillåtas på platsen. Som skäl har de angett i huvudsak följande. Marken är brukningsvärd enligt 3 kap. 4 § MB. Jordbrukarstöd har utbetalats för marken 2009 och 2010. Vid 2011 års kontroll konstaterades att markanvändningen var annan än jordbruksaktivitet, men inte att marken inte var i sådant skick att den inte gick att bruka längre. Marken ligger i nära anslutning till annan idag brukad mark. I dagsläget skulle det gå lätt att återuppta odling eller betning på marken och det finns flera aktiva brukare runt om i trakten som skulle kunna bruka området. Hela området inräknat med fotbollsplanen är totalt 0,45 ha, vilket är en ganska normalstor yta i jordbrukssammanhang i Västerbotten. I andra kommuner kan lantbrukare köra över två mil för att bruka mindre marker än denna. Utan fotbollsplanen är marken ca 0,2 ha, vilket är tillräckligt stort för att vara godkänd jordbruksmark i en stödansökan. Minsta tillåtna areal är 0,1 ha. Mer än 75 % av jordbruket i Västerbotten bedrivs i de kustnära kommunerna och att då låta bygga igen fullt funktionsduglig jordbruksmark är inte rimligt, särskilt inte som det finns andra områden i byn som går att bebygga och som inte är jordbruksmark.

De ställer sig även frågande till att man inte tagit hänsyn till yttrandet från Västerbottens museum. Kommunen går i detta avseende emot sin egen vägledning (Byggande i byarna 2005-03-18). Om det skulle byggas ett hus på fastigheten Överboda 8:10 enligt den plan som tillhandahållits i utskicket så skulle det innebära att det nya huset och garaget byggs med långsidan mot deras långsida. Ingen annanstans i byn ligger husen så tätt mot varandra med långsidorna mot varandra i nord-sydlig riktning. I resten av byn ligger husen kortsida mot kortsida i öst-västlig riktning. De anser att man då inte har placerat huset med respekt för byns individuella mönster eller med hänsyn till att deras hus kommer skuggas av det nya huset. De anser att det inte är rimligt att bevilja ett nybygge på fastigheten Överboda 8:10.

Till överklagandet har bifogats en karta över området samt ett utdrag visar SAM-ansökningar under 2009-2011.

Christer Paulsson har yttrat sig över överklagandet. Han bestrider överklagandet. Av yttrandet framgår följande. Marken har inte något brukningsvärde. Markytan är liten och avskild från övrig jordbruksmark. Den är insprängd i befintlig bebyggelse, gränsar inte till annan odlingsbar mark och ingår inte i ett sammanhängande odlingslandskap. Marken ligger mitt i byn med hus på tre sidor avgränsas med ett skogsparti på ena sidan och bostadshus och en väg på de andra sidorna. Eftersom närmsta hus står bara ca sex meter från tomtgränsen kan gödsling och bearbetning av marken inte göras utan stora störningar med lukt av flytgödsel, damm och buller vid bearbetning. Han är övertygad om att klaganden inte vill att marken ska användas som jordbruksmark, utan tycker att det är bra med ett öppet område angränsande till deras tomt.

Marken är inte brukad sedan mitten av 70-talet, utan bara slagen för att se till att den inte växer igen. Sedan slutet av 70-talet har halva åkern använts som fotbollsplan och resten till diverse arrangemang som midsommarfirande, bilträff och discgolfbana under ett antal år.

Hans far sökte gårdsstöd på all mark han ägde 2009-2010. 2011 kom en besiktningsman från länsstyrelsen och undersökte marken. Sedan drogs gårdsstödet in på aktuell mark, då den ansågs ha annan användning än som jordbruksmark. Idag skulle det krävas avsevärt arbete att få tillbaka marken i produktivt skick med stora störningar för omgivningen. Det skulle vara svårt att utföra pga. att dagens maskiner och traktorer inte är avsedda för så små ytor. Den aktuella marken/tomten är ungefär 35x70 m, dvs. ca 2000 m2. Fotbollsplanen är ungefär lika stor.

Eftersom länsstyrelsen kommit fram till att marken hade en annan användning borde den inte heller anses vara brukningsvärd. Det enda alternativet till tomtmark är att låta den beskogas. Övrig jordbruksmark som de äger är arrenderad och brukas av den enda idag aktiva bonden i byn. Det råder ingen brist på jordbruksmark i byn idag, utan det är brist på bönder. Den sista mjölkbonden har övergått till köttdjursuppfödning och funderar på att lägga ned. I övrigt finns några hobbybönder som håller på med ridhästar. Skulle någon vilja arrendera mark finns mycket bättre mark i byn på andra ställen.

Miljö och hälsoskydd har kommit fram till att marken har begränsat värde som jordbruksmark. Det finns liknande fall hos Mark- och miljööverdomstolen där de kommit fram att marken inte är brukningsvärd (målnummer P 3507-18 och P 7508-19). Gällande placering av huset så är nästan alla hus i byn byggda med långsidan mot söder då man vill ha tillgång till solen och det vill även dem. Gällande skugga kommer knappast en enplansvilla som står ca 20 meter bort att ge någon skugga överhuvudtaget på grannens en och en halvplansvilla. Marken passar bäst till bostadsmark då el, vatten, avlopp och bredband finns vid tomtgränsen.

Han anser att nämnden gjort rätt när de bedömt marken som icke brukningsvärd och godkänt förhandsbeskedet. Därför borde överklagandet avslås.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av chefsjurist Maria Törnblom med länsjurist Per Lundström som föredragande. Vid den slutliga handläggningen har handläggare Martin Lundqvist medverkat utan att delta i avgörandet. Martin Lundqvist är anställd vid Länsstyrelsen Norrbotten och har särskilt förordnats för handläggningen av ärendet vid Länsstyrelsen Västerbotten på grund av jäv.

Sändlista
Christer Paulsson, christer.paulsson@overboda.net, e-postdelgivning
Emelie Thomas Fjellström, Överboda 311, 905 88 Umeå
Byggnadsnämnden i Umeå kommun, bygglov@umea.se

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Bilaga 1
Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Västerbotten antingen via e-post; vasterbotten@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Västerbotten, 901 86 Umeå.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer,
- hur du vill att beslutet ska ändras, samt
- varför du anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta länsstyrelsen via e-post, vasterbotten@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-225 40 00. Ange diarienummer 1562-2021.

SVERIGES DOMSTOLAR

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 miljöverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljöverdomstolen

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 rättstillämpningen.
- 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.

Anvisningar för överklagande MMD-02 - Dom i överklagade mål och vitesmål • Producerat av Domstolsverket, Avd. för