



Parter  
Se sändlista

## Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av ett ridhus på fastigheten Långängen 1:1 i Nykvarns kommun; nu fråga om slutlig prövning

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver Samhällsbyggnadsnämnden i Nykvarns kommuns beslut om bygglov den 19 februari 2026, § 15, BYGG.2025.220, BMN/2026:10, och avslår ansökan om bygglov.

### Beskrivning av ärendet

**Samhällsbyggnadsnämnden i Nykvarns kommun** (nämnden) beslutade den 19 februari 2026, § 15, BYGG.2025.220, BMN/2026:10, att bevilja bygglov för nybyggnad av ett ridhus på fastigheten Långängen 1:1.

**Katja Ulvstedt-Stadius, Ola Gräsberg, Birgitta Nolén, Lotta Lind, Ulf Waldenkrantz, Anne-Charlotte Krause, Michael Krause, Vasco Grevesmühl, Ulrica Grevesmühl, Anna Bergström, Magnus Dahljelm, Ulrik Smedberg, Gunilla Smedberg, Katarina Du Rietz, Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn och Tomtsätra-Långängens vägsamfällighet** (klagandena) har överklagat beslutet och yrkat att detta ska upphävas.

**Rockarna AB** (sökanden) har av länsstyrelsen getts tillfälle att yttra sig över överklagandena och utredningsmaterial som länsstyrelsen har tillfört ärendet. Bolaget har inkommit med ett yttrande och yrkat att länsstyrelsen ska avslå överklagandena och fastställa nämndens beslut.

**Länsstyrelsen** beslutade den 27 mars 2026 att inhibera beslutet om bygglov.

## Motivering till beslutet

### Klagorätt

Ett beslut om lov får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått denne emot (se 13 kap. 8 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL, och 42 § förvaltningslagen [2017:900], FL).

Enligt praxis angår ett sådant beslut ägare till fastigheter som direkt gränsar till den fastighet som bygglovet avser eller som skiljs åt från denna endast av en gata eller väg. Beslutet angår även ägare till fastigheter i nära grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till bland annat arten och omfattningen av den åtgärd som bygglovet avser samt natur- eller trafikförhållandena på platsen (se exempelvis MÖD 2024:20 och Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 20 juni 2023 i mål nr P 11028-22).

De privatpersoner som har överklagat nämndens beslut är ägare till fastigheter som direkt gränsar till bygglovsfastigheten. De har därför rätt att överklaga beslutet.

Beträffande Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn, följer av praxis att 42 § FL ska ges en tolkning som innebär att organisationer med huvudsakligt ändamål att tillvarata miljöintressen och som uppfyller kriterierna i 16 kap. 13 § miljöbalken har klagorätt avseende ett beslut om bygglov, om beslutet aktualiserar hänsynstaganden som är tydligt relaterade till miljön och naturskyddet (se "Bygglovet i Svarträ" NJA 2020 s. 190).

Skyddet mot exploatering av jordbruksmark tar sikte på miljön och är en integrerad del av den svenska miljölagstiftningen. Den hänsyn som ska tas till skyddet av jordbruksmark vid en bygglovsprövning aktualiserar därmed bestämmelser som är relaterade till miljön och naturskyddet (jfr "Detaljplanen i Borgholm" NJA 2025 s. 283).

Det nu aktuella ärendet avser uppförande av ett ridhus på mark som är brukningsvärd jordbruksmark. Beslutet om bygglov aktualiserar därmed hänsynstaganden som är tydligt relaterade till miljön och naturskyddet. Beslutet får således överklagas av miljöorganisationer som uppfyller kriterierna i 16 kap. 13 § miljöbalken.

Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn uppfyller dessa och har därmed klagorätt.

Vad slutligen gäller Tomtsätra-Långängens vägsamfällighet, förvaltar vägsamfälligheten gemensamhetsanläggningen Nykvarn Tomtsätra GA:2, som utgör tillfartsväg till bygglovsfastigheten. Beslutet om bygglov får därför anses angå vägsamfälligheten på så sätt att den har klagorätt.

## Utgångspunkter för prövningen i sak

Med anledning av yrkandena om att länsstyrelsen ska förelägga kommunen att redovisa vilka åtgärder som kommunen har vidtagit och avser att vidta för att tillse att exploatörens åtaganden enligt 2011 års exploateringsavtal om bland annat anläggande av en gång- och cykelväg till Långängen 1:1 uppfylls, ska det anmärkas att detta faller utanför ramen för vad länsstyrelsen kan pröva i ärendet.

Frågan som länsstyrelsen har att pröva i ärendet är istället om det var rätt av nämnden att bevilja bygglov för nybyggnad av ett ridhus på fastigheten Långängen 1:1, som i nu aktuell del inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden bland annat uppfyller de krav som framgår av 2 kap. PBL (se 9 kap. 57 § PBL).

Prövningen i ärenden om bygglov 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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas (se 2 kap. 2 § PBL).

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller 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 (se 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken).

## Länsstyrelsens bedömning

Med jordbruksmark avses åkermark och kultiverad betesmark. Med kultiverad betesmark avses gräsbärande mark som används för bete och som har förbättrats genom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad

för jordbruksproduktion. Vid bedömningen av markens beskaffenhet ska hänsyn tas till hur marken används och tidigare har använts, markytans storlek och möjligheten att sambruka marken med annan jordbruksmark i området. Huruvida jordbruksmark är brukningsvärd ska bedömas ur ett långsiktigt perspektiv. Den omständigheten att viss jordbruksmark inte har brukats på senare år utesluter inte att marken bedöms som brukningsvärd i ett långsiktigt perspektiv. Ett område som för tillfället har ett begränsat värde för jordbruket kan av olika skäl bli betydelsefullt i framtiden. Att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark är ett tungt vägande allmänt intresse, då sådan mark är en begränsad resurs som är avgörande för att trygga landets livsmedelsförsörjning (se exempelvis MÖD 2022:20 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 december 2023 i mål nr P 10874-22).

Nämnden har anfört att den nu aktuella platsen utgör brukningsvärd jordbruksmark. Utöver det som nämnden har anfört om att marken finns inom område för åkermarksgraderingen från 1976 med klass 3, konstaterar länsstyrelsen att jordbruksstöd har sökts för marken varje år sedan 2017, inklusive 2026. Detta talar för att marken har brukats i närtid. Länsstyrelsen bedömer, i likhet med nämnden, att större delen av den mark där ridhuset ska placeras är brukningsvärd jordbruksmark.

För att marken ska få tas i anspråk för bebyggelse krävs det enligt ordalydelsen i 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken att det 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.

Av förarbetena framgår dock att det är förenligt med bestämmelsen att komplettera en befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad, men det bör i så fall vara fråga om en begränsad komplettering som påverkar jordbruksmarken endast i obetydlig mån (se prop. 1985/86:3 s. 158 f. och Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 februari 2018 i mål nr P 4520-17).

Vidare utgör bestämmelsen inte ett hinder mot att ta mark i anspråk för att tillgodose behov för den egna jordbruksverksamheten, under förutsättning att behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 juni 2020 i mål nr P 9422-19).

Länsstyrelsen anser inte att det drygt 4 000 kvadratmeter stora ridhuset kan betraktas som en sådan komplettering av den befintliga

bebyggelsen som vore förenlig med bestämmelsen i 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken, eftersom det inte är fråga om en begränsad komplettering som påverkar jordbruksmarken endast i obetydlig mån. Åtgärden är alltför omfattande för att kunna betraktas som en sådan komplettering.

Vidare har det inte framkommit i ärendet att ridhuset avser ett behov för den egna jordbruksverksamheten. Tvärtom framgår det av verksamhetsbeskrivningen som hör till nämndens beslut att ridhuset ska ingå i en befintlig verksamhet med ridskola, inackorderingsstall, helgkurser och konferenser. I sökandens yttrande till länsstyrelsen anges det att ridhuset ska användas för befintlig verksamhet med bland annat ridskola och konferensverksamhet. Detta är inte sådan jordbruksverksamhet som innebär att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk.

Ridhuset tar således brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, i strid med 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken.

Uppförandet av ett ridhus på den nu aktuella platsen utgör inte ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (se Mark- och miljööverdomstolen dom den 8 december 2021 i mål nr P 11755-20, som avsåg ett ridhus på brukningsvärd jordbruksmark). Det starka allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger alltså i detta fall tyngre än det enskilda intresset av att få bebygga platsen.

Det saknas därmed förutsättningar att ge bygglov för ridhuset. Vad sökanden har anfört hos länsstyrelsen föranleder inte någon annan bedömning. Det överklagade beslutet ska därför upphävas och ansökan om bygglov avslås.

## Du kan överklaga beslutet

Se information nedan hur du kan överklaga beslutet.

## Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Niklas Fridén. I den slutliga handläggningen har också David Fridolin, handläggare på Enheten för landsbygdsutveckling, medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

## Sändlista

### Klagande

1. Katja Ulvstedt-Stadius  
stadiusk@yahoo.com
2. Ola Gräsberg  
ola@newelement.se
3. Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn  
Att: Lars Klasén  
lars.klasen@outlook.com
4. Birgitta Nolén  
birgitta.nolen@gmail.com
5. Lotta Lind  
Långängens gård 5  
155 93 Nykvarn
6. Ulf Waldenkrantz  
Adress som 5
7. Anne-Charlotte Krause  
Långängens gård 12  
155 93 Nykvarn
8. Michael Krause  
Adress som 7
9. Tomtsätra-Långängens vägsamfällighet  
Att: Ola Gräsberg, Magnus Dahlhjelm och Vasco Grevesmühl  
langangensvagsamfallighet@gmail.com
10. Vasco Grevesmühl  
v.grevesmuhl@gmail.com
11. Ulrica Grevesmühl  
ulrica.grevesmuhl@gmail.com
12. Anna Bergström  
annamagnus19@gmail.com
13. Magnus Dahlhjelm  
E-postadress som 12

14. Ulrik Smedberg  
ulrik@advokatsjs.se

15. Gunilla Smedberg  
gunilla.smedberg@telia.com

16. Katarina Du Rietz  
katta.du.rietz@gmail.com

## Motpart

Rockarna AB  
Ombud: Advokaterna Eva Danielson och Stina Magnusson  
Ramberg Advokater KB  
eva.danielson@ramberglaw.se  
stina.magnusson@ramberglaw.se

## Kopia till

Samhällsbyggnadsnämnden i Nykvarns kommun  
kommun@nykvarn.se

## Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

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

### Så här överklagar du 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 Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

### 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.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer ditt överklagande bifogar du kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 25 MB via e-post.

### Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

### Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 12484-2026.