



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060305

**DOM**  
2016-06-13  
Stockholm

Mål nr  
P 187-16

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-12-18 i mål nr P 4254-14, se bilaga

### **KLAGANDE**

1. M A,

2. V A

### **MOTPART**

1. L D

Ombud: C G

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommun

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Lidingö kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 12 juni 2014 (ärende nr 40321-12354-2014) och avslår ansökan om bygglov.

---

Dok.Id 1279425

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**M A** och **V A** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa länsstyrelsens beslut.

**L D** har motsatt sig ändring.

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö stad**, nedan nämnden, har vidhållit sin inställning att ansökan om bygglov bör avslås.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**M A** och **V A** har till grund för sin talan anfört i huvudsak följande.

Den utformning och placering av byggnaden som **L D** har sökt bygglov för kräver stora markanpassningar. Mark- och miljödomstolen har tillämpat 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, PBL, fel. Bestämmelsen anger att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda platsen på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. I prövningen har mark- och miljödomstolen angett att markanpassningen i vart fall inte är olämplig. Att markanpassningen inte är olämplig är inte samma sak som att den är lämplig.

Byggnadens utformning är inte lämplig. Byggnaden är i tre våningsplan, varje våningsplan har en innertakhöjd på tre meter och byggnaden är över 700 kvadratmeter stor. Med den föreslagna utfyllnaden runt huset blir den understa våningen en suterrängvåning, inte en källare. Det finns inga andra trevåningshus på västra Bosön. Bara för att det inte anges någon maximal höjd i områdesbestämmelserna borde det inte innebära att man får bygga hur högt man vill.

Inte heller byggnadens placering på fastigheten är lämplig med stora utfyllnader på alla fyra sidor, tillskapande av stora plana gräsytor, grusplan och en kraftig brant utan terrassering mot sjösidan. Det finns inget byggnadstekniskt skäl till varför grundplattan lades så högt eller att innertakhöjden i den understa våningen bestämdes till tre meter. Dessa faktorer innebär dock att uppfyllnader på uppskattningsvis två meter runt om byggnaden har behövt göras för att ge intryck av att understa våningen är en källare. Byggnaden blir således ett trevåningshus. Det leder till att hela tomtens känsla ändras, från naturtomt till anlagd plan gräsmatta. Ändringarna är störst framför huset, mot sjösidan, där det skapats en hög brant på grund av de stora höjdskillnaderna. För att klara av det har strandskoningen flyttats trots att ansökan om lov för detta avslagits av kommunen.

Det finns ingen annan byggnad i området som motsvarar nu aktuell byggnads kombination av hög sockelvåning, föreslagen resning och våningsantal. Sockelvåningen är över tre meter vilket inte är en mindre avvikelse i förhållande till befintlig bebyggelse. Mark- och miljödomstolen har inte prövat kombinationen av dessa faktorer utan endast prövat dem sedda var för sig. Kombinationen av faktorerna gör att byggnaden kraftigt avviker från övriga byggnader på västra Bosön. Byggnaden är mycket stor i jämförelse med övriga byggnader i området. Markuppfyllnaden har ingen motsvarighet i området och bidrar till att ett redan mycket stort hus upplevs som ofantligt från alla håll, särskilt från sjösidan. Övrig bebyggelse i området har utformats i enlighet med de naturliga förutsättningarna för respektive tomt. Tidigare var den aktuella tomten en naturtomt som i likhet med omkringliggande tomter sluttade långsamt mot vattnet. På grund av placeringen och utformningen av byggnaden har dock denna sluttning i princip försvunnit och ersatts av plana gräsmattor som leder till en brant slänt ner mot vattnet. Det strider mot beskrivningen till områdesbestämmelserna som anger att anlagda slänter är ett främmande element. Att tomten har fyllts upp framgår vid en jämförelse med intilliggande tomter. Det kan inte anses uppfylla varsamhetskravet. Det är således varken förenligt med områdesbestämmelserna eller 2 kap. 6 § PBL.

Om mark- och miljödomstolens dom skulle stå fast innebär det att alla i området får bygga tvåvåningshus med en innertakhöjd på tre meter. Det skulle göra att områdets karaktär går förlorad.

Byggnaden tillgodoser inte heller skyddet av områdets kulturhistoriska eller miljömässiga värden. Det tillägg till bebyggelsen som byggnaden kommer att utgöra är ovarsamt och utan respekt och tillvaratagande av befintliga karaktärsdrag.

**L D** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande.

Såväl utformning som placering är lämplig. Mark- och miljödomstolen har kommit till ett riktigt slut. Områdesbestämmelserna, där det bland annat framgår att bebyggelsen ska ansluta till innerskärgårdens bebyggelse, är uppfyllda. Byggnationen är likartad längs hela den aktuella kuststräckan. Det finns liknande bebyggelse på Bosön med tvåvåningshus med höga sockelpartier. Liknande bebyggelse finns även i hela innerskärgården såsom Rindö, Resarö, Värmdö, Furusund och Vaxholm. Det är vanligt med tvåvåningshus med höga sockelpartier.

Områdesbestämmelserna innehåller inga regler om antalet våningar och byggnadshöjd. Bygglov ska ges för en åtgärd om den inte strider mot områdesbestämmelserna samt i övrigt uppfyller förutsättningarna i 9 kap. 31 § PBL. Varje sökt åtgärd prövas för sig och innebär inte att alla har rätt att bygga ett hus med visst utförande. Uppfyller ansökan PBL:s krav ska bygglov ges. Den sökta åtgärden förändrar inte bebyggelsemönstret på Bosön och strider därför inte mot områdesbestämmelserna varför den är tillåten. Den sökta åtgärden behöver inte överensstämma med det bygglov som beviljades 2010.

Byggnaden är ett tvåvåningshus med källare, inte ett tvåvåningshus. Med hänsyn till att bebyggelseområdet är blandat är inte 2 kap. 6 § PBL tillämplig på det sätt som klagandena anför. Den nu sökta åtgärden har ungefär samma placering som det nedbrunna huset. Placeringen är således inte ändrad utan huset får en framträdande karaktär från sjösidan, vilket tillhör sekelskiftets ideal då transporter till Bosön skedde

via ångbåtsbryggan som låg på L Ds fastighet. Byggnaden har med hänsyn till markens naturliga lutning åt norr en låg sockel mot söder.

Vid nybyggnation ställs krav på tillgänglighet. Genom att den byggnad som ansökan avser väl ansluter till omkringliggande markförhållanden mot Bosövägen uppfyller den de tillgänglighetskrav som finns i PBL.

Alla tomter på Bosön är stora och alla huvudbyggnader har fri utsikt över vattnet. Den sökta åtgärden kan inte störa eller vara en olägenhet av betydelse.

**Nämnden** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande.

Nämnden vidhåller bedömningen att förslaget inte uppfyller utformningskraven i områdesbestämmelserna och i 2 kap. 6 § PBL. Byggnadens höga resning i kombination med den stora källarvåningen är inte anpassad till natur- och kulturvärdena på platsen.

Utformningen av källardelen kräver uppfyllnader med skarpa avslut, som inte är anpassade till tomtens förutsättningar. Den förhöjda lovplikten för schaktning och fyllning syftar till att reglera att markarbeten anpassas till naturförutsättningarna på platsen.

Den höga byggnaden och de omfattande markarbetena är inte anpassade till tomtens förutsättningar och området karaktär.

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

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Den fråga Mark- och miljööverdomstolen ska pröva är om det bygglov som nu söks kan beviljas. Utgångspunkten är de ritningar som gavs in i samband med ansökan om bygglov. Av ritningarna framgår att ansökan avser en huvudbyggnad och en pool samt

markåtgärder med anledning av detta. Det sökta bygglovets ska prövas mot bestämmelserna i PBL och de områdesbestämmelser som gäller för fastigheten.

Byggnadsnämnden har enligt 12 kap. 2 § PBL ett uttalat ansvar att verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö. Nämndens ansvar för dessa frågor ligger inte enbart i myndighetsutövningen, utan även i nämndens arbete i övrigt. I prövningar om lov har byggnadsnämnden en direkt möjlighet att se till att krav på god byggnadskultur och tilltalande stads- och landskapsmiljöer uppfylls, men dessa mål kan med fördel även tas upp vid rådgivning och upplysningsverksamhet (se prop. 1985/86:1 s. 789). Nämnden har i nu aktuellt fall bedömt att åtgärderna som omfattas av det sökta bygglovets inte är anpassade till tomtens förutsättningar och områdets karaktär och att förslaget därmed inte ger en god helhetsverkan.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i den bedömning som nämnden och länsstyrelsen har gjort i fråga om hur byggnaden avses att anpassas till omgivande mark. Av ritningarna som hör till ansökan framgår vidare att även poolen och området runt denna kräver omfattande markutfyllnader. I vart fall kan de planerade markutfyllnaderna kring huset och poolen inte anses vara förenliga med kraven i 2 kap. 6 § PBL och områdesbestämmelserna. Redan mot denna bakgrund kan det sökta bygglovets inte beviljas och överklagandet ska därför bifallas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Tommy Åström samt tf. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Mathilde Ramel.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-12-18  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 4254-14

**KLAGANDE**

L D

Ombud: C G

**MOTPARTER**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö stad

2. M A

3. V A

4. G B

5. G S

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 12 juni 2014 i ärende nr  
40321-12354-2014, se [bilaga 1](#)

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Lidingö kommun

---

Dok.Id 429514

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

**DOMSLUT**

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Lidingö stad beslut den 19 februari 2014, § 32, och återförvisar målet till nämnden för fortsatt handläggning.

---



**BAKGRUND**

På fastigheten X fanns tidigare en huvudbyggnad som uppförts omkring 1885 och som brann ned till grunden sommaren 2009. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö stad (nämnden) gav den 28 april 2010 bygglov för en ny huvudbyggnad på fastigheten (§ 88 och § 89). Under det att den nya byggnaden uppfördes konstaterade nämnden att byggnationen avvek från det bygglov som getts i en sådan omfattning att nytt bygglov krävdes.

L D har därefter på nytt ansökt om bygglov för en huvudbyggnad med de avvikelser som gjorts från det tidigare bygglovet. Nämnden beslutade den 19 februari 2014 att avslå hennes ansökan om bygglov.

L D överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 12 juni 2014 avslag överklagandet.

L D har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

L D lämnade i augusti 2014 in en ny ansökan om bygglov till nämnden med samma utformning på huvudbyggnaden som den i målet aktuella bygglovsansökan men med en ny utformning av markanpassningen. Nämnden har i beslut den 21 januari 2015 avslagit ansökan om bygglov. L D har överklagat beslutet och ärendet handläggs för närvarande av länsstyrelsen.

**YRKANDEN M.M.**

L D har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av underinstansernas beslut, ska bevilja sökt bygglov. Hon har i andra hand yrkat att domstolen ska återförvisa ärendet till nämnden. Hon har också yrkat att domstolen ska hålla syn på stället.

G B och G S, ägare till grannfastigheten Y, har, som de får förstås, motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

M A och V A, ägare till grannfastigheten Z, har motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

Nämnden har motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut.

### UTVECKLING AV TALAN

L D har till stöd för sitt yrkande anfört i huvudsak följande.

#### *Bakgrund*

Fastigheten var tidigare bebyggd med en större sekelskiftesvilla som brann ned 2009. Efter branden gavs bygglov för återuppförande av ett i huvudsak liknande bostadshus. Uppförandet av huset påbörjades men av byggnadstekniska skäl kom huset att inte helt överensstämma med bygglovet, varför hon på nytt ansökte om bygglov för en i huvudsak liknande huvudbyggnad på fastigheten. Frågan i målet är alltså om den uppförda byggnaden på fastigheten X ska beviljas bygglov. Några jämförelser med det nedbrunna huset ska inte göras då det när ett hus brinner ned inte finns något krav på att återuppföra ett exakt likadant hus.

#### *Lämplig och tillåten byggnad*

Av de områdesbestämmelser som gäller framgår att "Området är avsett för gles bostadsbebyggelse på stora tomter i en bebyggelsetradition från innerskärgårdens bostäder. Områdets bebyggelsemönster karaktäriseras av att det på varje fastighet finns en huvudbyggnad, övriga bostadshus och uthus är komplement utan egna avgränsade tomtplatser. Området utgör en värdefull natur- och kulturmiljö. Åtgärder får inte vidtas på mark och byggnader som förändrar bebyggelsemönstret med luftiga tomter och/eller minska miljöns värde."

Den 28 april 2010 beviljades bygglov för en huvudbyggnad som i huvudsak var lik den nedbrunna huvudbyggnaden men något större. Av en till domstolen ingiven illustration med jämförelse mellan det hus som fick bygglov 2010 och nu aktuell ansökan om bygglov (aktbil. 41, domstolens anmärkning) framgår att den uppförda

byggnaden har en högre byggnadshöjd än den bygglovsgivna men att gestaltningen är ungefär densamma. Den väsentliga skillnaden är att fönstren på övervåningen i den nu aktuella huvudbyggnaden har fönster med tre rutor i höjd, jämfört med fönster med två rutor i höjd på den bygglovsgivna. Denna förändring jämfört med bygglovsgivet hus är i överensstämmelse med områdesbestämmelserna, som inte innehåller någon reglering kring bebyggelsens utformning gällande bl.a. höjd och utbredning. Den aktuella byggnaden placeras på samma ställe både sidledes och i avsedd markhöjd som den nedbrunna byggnaden och har därför samma läge i förhållande till omkringliggande bebyggelse och till sjön. Placeringen följer därför bebyggelsemönstret i området.

Den lovsökta byggnaden är en lämplig byggnad som inte är i strid med områdesbestämmelserna och som uppfyller alla förutsättningar i 2 kap. och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Som länsstyrelsen anfört i sina skäl ställer områdesbestämmelserna inte krav på att ersättningsbyggnaden ska vara lik en ursprunglig byggnad. Länsstyrelsen har vidare konstaterat att det nya huset är högre än det nedbrunna med två våningar och en underbyggd terrass mot sjösidan men att formspråket ansluter sig till innerskärgårdens och Bosöns villaarkitektur från 1800-talets slut. Länsstyrelsen har också anfört att husets våningsantal inte är främmande för villamiljön. Flera äldre hus i området har två våningar. Härigenom har länsstyrelsen bedömt att det är förenligt med områdesbestämmelserna att uppföra ett tvåvåningshus på platsen. Länsstyrelsen fann dock, utifrån kommunens tillhandahållna karta, att omgivande mark inte uppfyllde förutsättningarna i 2 kap. 6 § PBL. Detta är inte en korrekt bedömning.

*Marknivåer, lämplig placering av byggnad m.m.*

Byggnaden är placerad på samma ställe som tidigare huvudbyggnad. Vad gäller omkringliggande nivåer är det en anpassning till bebyggelseförhållandena i området med höga sockelpartier. De anslutande marknivåerna kring byggnaden är samma som tidigare och innebär inte någon höjning av marken på det sätt som nämndens handläggare synes ha bedömt när man utgått från nybyggnadskartan från 2010.

Efter branden skalades marken kring huset av med en stor grävmaskin. I slutet av brandförloppet knuffades de ännu stående delarna av ytterväggarna in mot den ännu glödande brandhärden som sedan fick brinna ut. Tre brandskadade tallar fälldes utåt och sågades upp. Därefter grävdes både brandrester, grund och marken kring grunden till drygt tre meter ut från platsen för huset. Genom att mark grävdes bort runt platsen för det nedbrunna huset skedde en sänkning av förutvarande marknivå invid huset med ca 1,5 meter. Den höjdmätning som skedde 2010 utfördes när det var en schaktgrop på den plats där det nedbrunna huset hade stått. Nybyggnadskartan som bygglovsansökan baseras på visar således inte ett ursprungligt tillstånd. Gropen fanns inte på fastigheten före branden. Detta framgår av en karta som hon tagit fram med höjdkurvor även där gropen fanns (del av aktbil. 37, domstolens anmärkning). Eftersom det av nybyggnadskartan inte framgick att det var en grop har kartorna med höjdkurvor tagits fram för att bemöta och illustrera att det var en grop vid mätningen.

Jämförelse har felaktigt skett mot höjdsiffror i schaktgropen när det gäller den återfyllnad till ursprunglig marknivå invid huset som ansökan avser. Det är den slutliga marknivån som anges i bygglovsansökan och denna utgår från markens nivå vid tidigare nedbrunnen byggnad. Det rör sig således inte om några uppfyllnader jämfört med hur det tidigare såg ut på platsen utan placeringen är i enlighet med tidigare placering och de omkringliggande marknivåerna. Ingivna bilder (aktbil. 48, domstolens anmärkning) visar byggnadens östra och västra sidor. Marknivåerna på bilderna stämmer ungefär överens med de marknivåer som fanns på platsen före branden. Marklinjerna följer även angränsande fastigheters marklinjer. Byggnaden är anpassad till omkringliggande nivåer. Dessutom uppfylls dagens krav på tillgänglighet till huset. Det är således en lämplig placering som är i överensstämmelse med kultur- och naturvärdena på platsen och förutsättningarna i 2 kap. 6 § PBL är uppfyllda.

Bristfälligheten i nybyggnadskartan från 2010 ledde även, som man får förstå det, till en bedömning av byggnadshöjden som inte tog sin utgångspunkt i de återställda marknivåerna. Detta var en felaktig bedömning eftersom byggnadshöjd ska räknas

från den marknivå som är avsedd att föreligga när byggnadsföretaget avslutats (se RÅ 1991 ref 94). Då byggnaden och anslutande mark inte är i strid med områdesbestämmelserna och relevanta förutsättningar i 2 kap. och 8 kap. PBL är uppfyllda ska bygglov beviljas, se 9 kap. 31 § PBL.

*Angående yrkandet om återförvisning och ingivet kartmaterial*

Om mark- och miljödomstolen finner att markens anpassning är godtagbar ska bygglov för hela den sökta åtgärden beviljas. För det fall domstolen är förhindrad att pröva ärendet i sak och bevilja bygglov ska ärendet återförvisas till nämnden för erforderlig handläggning.

L D ifrågasätter den höjdmätning som skedde 2010 då det var en grop på den plats som den nedbrunna byggnaden hade stått. Som ett förtydligande har hon därför tagit fram en karta med en illustration med höjdkurvor där gropen fanns. Hon gör gällande att målet torde kunna prövas av mark- och miljödomstolen trots dessa nya uppgifter eftersom de uppgifterna endast förtydligar hur marknivåerna såg ut när lov söktes och beviljades 2010. För det fall mark- och miljödomstolen inte delar denna bedömning bör målet återförvisas till nämnden för erforderlig handläggning. För att underlätta nämndens handläggning torde mark- och miljödomstolen kunna ge vägledning för denna handläggning.

L D har till stöd för sitt överklagande gett in och åberopat skriftlig bevisning i form av kartor med olika höjdangivelser, ritningar, fotografier, illustrationer, korrespondens med nämnden, en pm från Wilund arkitekter och antikvarier AB angående karakteristik av bebyggelsen på Västra Bosön och utskrift från Stockholms läns museums hemsida av en beskrivning av Bosön.

G S och G B har till stöd för sitt yrkande anfört i huvudsak följande. L D fick 2010 bygglov för att bygga ett ersättningshus som är betydligt större än det hus som brann ned, både i höjd och boyta. Hon har byggt ett hus som inte följer det givna bygglovet. Den byggnad som nu är uppförd är en jättekoloss och en skam för hela området. Det rör sig om

omfattande avvikelser, bl.a. är plushöjden överskriden med 2,37 meter och proportionerna helt annorlunda än det givna bygglovet.

L D har anfört att man ska fylla ut runt huset för att det underliggande våningsplanet inte ska vara så framträdande. De ifrågasätter hur det kommer se ut om grannens tomt är flera meter högre än deras mark. De ifrågasätter även hur det kommer se ut för hela området och topografin som helhet om en tomt är flera meter högre än omkringliggande tomter. Dessutom kommer inte en utfyllnad att förändra något av byggnadens enorma höjd och dess påverkan för området.

L D har gett in ett bildmontage där den nya byggnaden är inklippt på ett gammalt fotografi. Om det stämde att byggnaden skulle vara placerad på detta sätt hade det inte varit några problem men tyvärr är byggnaden inte placerad så. Det är snarare suterrängvåningsplanet som är placerat på den nivå som bildmontaget visar. För att få till att entrénivån ska vara i marknivå så har man nu utfört enorma utfyllnader som medför att marken är flera meter högre än tidigare, trots att man har fått avslag både hos nämnden och länsstyrelsen. Man har skövlat hela fastigheten i princip ända fram till tomtgräns. Även om det skulle planteras träd i efterhand kommer det att ta väldigt lång tid att återställa. Det som har hänt är mycket tråkigt för området på Bosön. Det innebär åverkan och det kommer att förändra områdets karaktär för alltid

L D har gjort gällande att den aktuella byggnaden placeras på samma markhöjd som den nedbrunna byggnaden, att de anslutande marknivåerna kring byggnaden är samma som tidigare och att det bara rör sig om återfyllnad till ursprunglig nivå. Det stämmer dock inte. Man behöver inte hänvisa till några höjdkurvor för att se de stora skillnaderna i markhöjd. Det gamla lusthuset står kvar på samma plats som tidigare och det är lätt att se skillnaderna. Man ser tydligt på bilden på det nedbrunna huset (aktbil. 44, domstolens anmärkning) att det är en trappa ner från lusthuset och att det gamla huset låg lägre än trappan. Nu är marken högre än lusthuset och trappan är borta, vilket också framgår av en ingiven bild

(aktbil. 43, domstolens anmärkning). Det måste röra sig om flera meter i höjdskillnad.

De köpte sitt hus våren 2012 och var fullt medvetna om att grannarna skulle bygga ett nytt hus där det tidigare huset stod. De var noga med att studera det bygglov som fanns innan de köpte huset för att vara säkra på vad som skulle byggas och framför allt hur högt det nya huset skulle bli. Även om det hus som fick bygglov 2010 var betydligt större än det gamla huset så kunde de acceptera utformningen och storleken. Nu står ett helt annat hus där med andra proportioner och en 2,37 meter högre plushöjd än vad bygglovet tillåter.

G S och G B har gett in och åberopat skriftlig bevisning i form av fotografier och en artikel.

M A och V A har till stöd för sitt yrkande anfört i huvudsak följande.

Man kan inte ens med god vilja påstå att den huvudbyggnad som målet gäller är i huvudsak överensstämmande eller lik den nedbrunna huvudbyggnaden, vilket framgår av ett gammalt foto på den nedbrunna byggnaden (aktbil. 39, domstolens anmärkning). Den byggnad som L D nu sökt bygglov för är ett trevåningshus med vind. Det nedre planet är efter vissa uppfyllnader närmast att betrakta som ett suterrängplan. Man kan konstatera att det krävs många ytterligare uppfyllningar av marknivån innan det nedersta våningsplanet uppfyller definitionen av källare eftersom golvet översida i våningen närmast ovanför den understa våningen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Dessa markuppfyllnader är inte förenliga med områdesbestämmelserna, som värnar om naturmiljön. Eftersom det nedre planet inte är en källare är det ett våningsplan. Det betyder att byggnadens bottenplatta är mycket större, eftersom det nedersta våningsplanet är mycket större än resten av husets plan.

Av den förteckning över hus i området som L D gett in framgår att inget hus i området har tre våningar. Merparten av husen i området är 1,5-planshus, liksom den nedbrunna huvudbyggnaden. Merparten av husen har inte särskilt höga socklar. Det vore mycket tråkigt om man tillät en ny huvudbyggnad med tre våningsplan (alla tre dessutom med tämligen hög takhöjd) och vind. Ett trevåningshus kan inte anses överensstämma med den gamla bebyggelsetraditionen eller värna om natur- och kulturmiljön. Det kan i sig knappast vara förenligt med 2 och 9 kap. PBL samt områdesbestämmelserna där det anges att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden. Det är inte heller förenligt med den för området rådande bebyggelsetraditionen.

Till detta kommer den omfattande markuppfyllnaden. Sedan de flyttade in i april 2010 har de bevittnat hur lastbil efter lastbil lämnat mängder av jord och fyllnads-massor på fastigheten X. L D verkar bygga sin argumentation på att det skulle vara godtagbart med ett tvåplanshus med källare och att bygglovets ska prövas utan hänsyn till vilka markåtgärder som redan gjorts och som ytterligare behövs för att det nedersta våningsplanet ska kunna betecknas som källare enligt 1 kap. 4 § PBF. Rimligen måste bygglovets prövas efter den ursprungliga marknivån och inte efter de uppfyllnader som gjorts och kommer att behöva göras. När det gäller ursprunglig marknivå så kan deras bilder vara till ledning. På bilderna i aktbil. 39 kan man se hur den nedbrunna huvudbyggnaden och den nu uppförda huvudbyggnaden låg/liggert i förhållande till lusthuset efter markuppfyllnaden på entrésidan. Vid en jämförelse ser man att marknivån har höjts. Ännu mer har tomten fyllts upp på sjösidan.

Kombinationen förhöjd marknivå och trevåningshus med vind gör att byggnaden ser enormt ut. Den hamnar på en upphöjd artificiell kulle där den dominerar hela området, särskilt som omkringliggande fastigheter är betydligt lägre. Det finns några stora byggnader i området Västra Bosön, men ingen är så dominerande och så dåligt anpassad till miljön och omgivningen. Ingen annan fastighet har gjort så kraftiga markuppfyllnader. Att uppfyllnader gjorts framgår tydligt när man jämför höjdkurvorna på äldre kartor med nu gällande kartor.



Även gamla foton jämfört med nya foton talar sitt tydliga språk. På den övre bilden i aktbil. 57 syns till vänster en annexbyggnad och längre bort, till höger, syns det numera nedbrunna huset. Även om en bil står lite i vägen på bilden ser man tydligt hur marken mycket sakta faller ned mot angränsande fastighet på höger sida (inte med på bild). Av det nytagna fotot i aktbil. 61 framgår det tydligt hur marken på den aktuella fastigheten numera i stället ganska kraftigt stiger uppåt. Därefter är det ganska plant på fastigheten så långt fotot räcker. Därefter faller dock marken ordentligt ned mot deras fastighet, Z. Nere kring det aktuella huset är höjdskillnaden mot deras fastighet ännu större och så stor att man har valt att bygga en stödmur för fyllnadsmassorna. L D har till och med låtit höja marken ytterligare något under ärendets gång, vilket t.ex. framgår vid en jämförelse mellan det nedre fotot i aktbil. 5 och det tämligen nytagna fotot i aktbil. 62.

M A och V A har gett in och åberopat skriftlig bevisning i form av fotografier och plankarta.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Nämnden vidhåller bedömningen att förslaget inte uppfyller utformningskraven i områdesbestämmelserna och 2 kap. 6 § PBL. Byggnadens utformning med sin höga resning och stora källarvåning är inte anpassad till kultur- och naturvärdena på platsen. Utformningen av källardelen förutsätter omfattande uppfyllnader med skarpa avslut runtom byggnaden som inte kan bedömas vara anpassade till tomtens förutsättningar. Detta gäller särskilt fasaden mot Askrikefjärden, vilken har störst allmänpåverkan och är mest dominerande på grund av sin resning.

Den förhöjda lovplikten för schaktning och fyllning syftar till att reglera att markarbeten på fastigheten anpassas till tomtens naturliga förutsättningar. Därutöver kan tilläggas att påståendet att likadana byggnader som den som avses i ansökan förekommer i området är missvisande. Förvisso finns höga sockelvåningar i området, men inte i kombination med föreslagen resning och våningsantal, vilket även framgår av fotografierna som L D gett in.

Uppfyllnaderna av marken och byggnadens skala och dimension gör att nämnden bedömer att förslaget inte är anpassat till tomtens förutsättningar och områdets karaktär. Därmed ger inte förslaget en god helhetsverkan. Sammantaget uppfyller därför inte förslaget kraven i områdesbestämmelserna eller 2 kap. 6 § PBL. Även i övrigt vidhåller nämnden sitt tidigare ställningstagande.

P S, H S, L S, M S, I-B W och Gr Wt, ägare till fastigheten X1, som inte är rågranne till X, har på eget initiativ yttrat sig i målet och anfört i huvudsak följande. De ser gärna att huvudbyggnaden färdigställs. Byggnaden återskapar mycket väl gårdens tidigare utseende och det är till såväl tomtens som omgivningens bästa att en iordningställning av mark m.m. sker på fastigheten. De delar inte M As, V As, G Ss och G Bs uppfattning att den nya byggnaden skulle vara mer skymmande än den gamla. Deras minnesbilder torde vara bättre än de nyinflyttade grannarnas eftersom de har bott på platsen från 1966 eller längre och därför har långtida minnen av Bosöns utseende.

L D har till bemötande av motparternas yttranden och till slutförande av sin talan anfört i huvudsak följande. Det som har framförts om att byggnaden är högre än tidigare beviljat bygglov saknar betydelse för prövningen i mark- och miljödomstolen. Inte heller bilder utvisande det nedbrunna huset kan utgöra någon jämförelse vid bedömningen av nu aktuellt bygglov. Det faktum att G S och G B enligt uppgift granskade tidigare beviljat bygglov inför sitt fastighetsköp är inte heller något hinder för L D att söka och beviljas ansökt bygglov.

Alla fastigheter i området har stora tomter, fastigheten X är 6 921 kvm, och alla huvudbyggnader har fri utsikt över vattnet. Av betydelse är att de inte kan störa varandra. Det sökta bygglovet för den uppförda nya huvudbyggnaden utgör inte någon betydande olägenhet för grannarna. Byggnaden är placerad i ett högt

läge men inte på den högsta delen av tomten, vilket framgår av ingivna bilder (aktbil. 61-62, domstolens anmärkning). I och med placeringen på tomten får byggnaden en framträdande karaktär från sjösidan. Det tillhör områdets sekelskiftesideal att hus ska vara dominerande från sjösidan. När Bosön bebyggdes fanns inte Lidingöbron utan de boende färdades med ångbåt. Ångbåtsbryggan fanns på fastigheten X. Som framgår av områdesbestämmelserna karakteriseras området av att det på varje tomt finns en huvudbyggnad och att övriga hus är komplement (uthusbyggnader och annexbostäder) utan egna avgränsade tomtplatser. Detta är mycket tydligt för L Ds fastighet. Den är alltjämt en luftig tomt och det minskar inte miljöns värde att uppföra den nu aktuella huvudbyggnaden. På fastigheten finns överskottsmassor som tas bort när alla markarbeten är avslutade. I samband med branden skadades träd och hon har därför för avsikt att tillse att området omkring huvudbyggnaden blir bevuxet med träd så att naturmiljön runt huset återskapas. Återskapandet av tomten påbörjas när huvudbyggnaden är uppförd.

På Västra Bosön har nämnden tillåtit att många fastigheter bebyggts med moderna byggnader som inte har någon sekelskifteskaraktär (bilder aktbil. 63-66). Detta är i strid med områdesbestämmelserna om placering och utformning av byggnader. Det framstår därför som märkligt att nämnden inte kan acceptera att detta hus, som vitsordats av P W certifierad kulturmiljösakkunnig arkitekt och byggnadsantikvarie, är en lämplig sekelskiftesbebyggelse i överensstämmelse med områdesbestämmelserna.

Av P Ws PM "Karakteristik av bebyggelsen på Västra Bosön", rubrik sammanfattning och analys (del av aktbil. 37, domstolens anmärkning) framgår att även andra byggnader i området har höga sockelpartier alternativt en högrest utformning. Det finns även en byggnad av sekelskifteskaraktär med liknande utformning på fastigheten X1 (bild i aktbil. 61). Till skillnad från på fastigheten X1 (den gula byggnaden på bilden) är L Ds byggnad placerad på en höjd. Därför framstår L Ds byggnad som mer framträdande sedd från sjösidan, vilket som sagt är en del av sekelskiftets ideal. Att

byggnaden är något högre med två hela våningar ansluter också till bebyggelsemönstret då bl.a. Y1 har denna utformning. Som framgår av redogörelsen kan även konstateras att samtliga tre tomter som fått bygglov under de senaste åren har modernistiska byggnadsvolymer med relativt fri gruppering av huskropparna, vilket inte är i överensstämmelse med bebyggelsemönstret på Västra Bosön och inte heller i överensstämmelse med områdesbestämmelserna. Detta framgår av ingivna bilder (del av aktbil. 37, domstolens anmärkning).

Av Stockholms läns museums kulturbeskrivning framgår hur bebyggelsen av sommarvillor på Bosön växte fram. Enligt beskrivningen byggdes husen ofta i två fulla våningar och försågs med inglasade verandor. Fönstren var spröjsade med tre rutor i varje fönsterfält. Hennes huvudbyggnad ansluter väl till denna beskrivning av sekelskiftesbebyggelsen på Bosön. När det gäller Bosön i dess helhet finns på den östra sidan den s.k. Mästarvillan som är en mycket större byggnad med framträdande källarvåning (bild i aktbil. 68). Huvudbyggnaden på L Ds fastighet ska inte jämföras med Mästarvillans framträdande källarvåning men bilden åberopas för att visa att det för bebyggelsen på Bosön inte är främmande med högresta källarvåningar. Även Villa Tureberg (X2) i anslutning till L Ds fastighet är ett tvåvåningshus (bild i aktbil. 69). Stora Marielund (Y) har ett högt källarparti (se aktbil. 70). Även Lilla Marielund, (X3) har en liknande utformning som huvudbyggnaden på L Ds fastighet, se aktbil. 71. Detta stämmer även överens med huvudbyggnaden Bosöhäll (Y2) se aktbil. 72. Villa Vikberga (Y3) har också en framträdande källarvåning, se aktbil. 73. Även Annedal (Z1) som är i modern stil har en framträdande källarvåning, se aktbil. 74. Bilder finns även på s. 6 i beskrivningen till områdesbestämmelserna.

Ett bygglov kan ges även om en åtgärd avviker från områdesbestämmelserna om det är förenligt med områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, se 9 kap. 31 b § PBL. Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara det kulturhistoriska värdet hos bebyggelsen och dess omland. Som mycket tydligt framhållits i Paul Wilunds PM är detta en bebyggelse som ansluter väl till sekelskiftesbebyggelsen.

Det sökta bygglovet är därför förenligt med områdesbestämmelsernas syfte. För det fall domstolen bedömer att den nu ansökta åtgärden avviker från områdesbestämmelserna är två våningar och källare att bedöma som en liten avvikelse då det på flertalet av omkringliggande fastigheter finns bebyggelse som har högresta källarvåningar och är i en till två våningar och som liknar huvudbyggnaden på hennes fastighet.

Enligt det resonemang som bland annat bygglovskontoret har fört ska den återuppförda villan på X återskapa de kulturvärden som försvann i och med branden. Tänker man så bör de kvaliteter som beskrivs i avsnittet "Byggnadskaraktär och utformning 1880-90 talens villabebyggelse i skärgården" återskapas i den nya bebyggelsen. På detta sätt kan den nya huvudbyggnaden medverka till att kulturmiljöns värden värnas. Områdesbestämmelserna såväl gällande markanvändning som gällande utformning och placering av byggnader är uppfyllda genom den aktuella bygglovsansökan. Bygglov ska därför beviljas.

M A och V A har till bemötande av L Ds yttrande och till slutförande av sin talan framfört i huvudsak följande. Av de byggnader som L D åberopat som jämförelseobjekt finns det inte en enda som motsvarar hennes fastighets kombination av mycket stort trevåningshus med enorma uppfyllningar och dess läge på tomten. Hon har fotograferat de allra största byggnaderna men man måste se till helheten när det gäller alla byggnader på Västra Bosön. Den förteckning över fastigheterna i området som L D har gett in i målet (del av aktbil. 37, domstolens anmärkning) innehåller felaktigheter gällande deras fastighet. Deras fastighet påstås ha en källare, när den i själva verket har en kryppgrund som knappt är kryppbar i den del som är närmast fastighetens entré. Inte någonstans är det ståhöjd i kryppgrunden. Dessutom anges "tidigare en typisk äldre volym i trä... byte av fasadmateriäl". Deras hus är dock ett stenhus med tjocka tegelväggar och träverandor. Det har alltså aldrig varit och är inget trähus. L Ds felaktiga uppgifter ligger i linje med övriga påståenden om att endast "mindre uppfyllnad" gjorts på hennes tomt. Likaså ligger det i linje med fotomontaget som inte alls stämmer med verkligheten.

**DOMSKÄL***Målets handläggning*

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 22 juni 2015 avslagit L Ds yrkande om syn.

*Tillämpliga bestämmelser*

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att det är nya PBL som ska tillämpas i målet. Domstolen delar även länsstyrelsens bedömning att den omständigheten att nämnden har tillämpat äldre plan- och bygglagen (1987:10) inte är skäl att återförvisa målet eftersom det inte är fråga om någon materiell skillnad. Tillämpliga bestämmelser i PBL framgår av länsstyrelsens beslut. I målet är även 9 kap. 31 b § PBL relevant, i vilken det stadgas att trots 31 § 1 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

*Vad mark- och miljödomstolen ska bedöma i målet*

Nämnden har sammanfattningsvis bedömt att byggnadens skala och dimension samt uppfyllnaderna av marken, som innebär ett för stort ingrepp på naturmarken, innebär att förslaget inte är anpassat till tomtens förutsättningar och områdets karaktär och att förslaget därmed inte ger en god helhetsverkan. Enligt nämndens mening uppfyller förslaget således varken kraven i områdesbestämmelserna eller kraven i 3 kap. ÄPBL.

Länsstyrelsen har, till skillnad från nämnden, bedömt att formspråket för huset ansluter sig till innerskärgårdens och Bosöns villaarkitektur från 1800-talets slut och att husets våningsantal inte är främmande för villamiljön. Länsstyrelsen har dock ansett att utformningen av källardelen av byggnaden och dess anslutning till omgivande mark förutsätter omfattande utfyllnader invid huset med skarpa avslut mot befintlig mark, vilket medför att byggnaden inte utformats på ett sätt som

uppfyller utformningskraven i gällande områdesbestämmelser och i 2 kap. 6 § PBL. Länsstyrelsen har vidare bedömt att de markåtgärder som vidtagits i syfte att åstadkomma en stor grusad yta, plana gräsmattor och byggnadens anslutning till marken inte tar tillvara och skyddar de kulturhistoriska värden som finns i bebyggelseområdet i form av en tydlig innerskärgårdskaraktär bestående av skuggiga tallbevuxna tomter med mindre ytor av anlagd trädgård. Således uppfyller inte heller markarbetena enligt länsstyrelsens bedömning områdesbestämmelserna och 2 kap. 6 § PBL.

Mark- och miljödomstolen ska i målet ta ställning till om nämnden och länsstyrelsen haft fog för bedömningen att ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt de markarbeten som framgår av bygglovshandlingarna strider mot områdesbestämmelserna och kraven i 2 kap. 6 § PBL och därför ska avslås. Domstolens prövning i målet kan endast omfatta den lovansökan som L D gett in till nämnden, dvs. de ritningar och kartor som hör till nämndens beslut den 19 februari 2014. Det som M A, V A, G S och G B har framfört om de markuppfyllnader som skett och hur det för närvarande ser ut på fastigheten X är frågor för nämndens tillsyn över att PBL och tidigare givna bygglov följs (se 11 kap. PBL). Det är således inte relevant i nu aktuellt mål, som rör det överklagade beslutet att avslå bygglovsansökan.

Vid bedömningen i målet kan mark- och miljödomstolen inte heller beakta de nyare ritningar, höjdkartor och illustrationer som L D har gett in eftersom de faller utanför prövningsramen, som i bygglovsmål utgörs av den bygglovsansökan som prövats av nämnden (se t.ex. Kammarrätten i Jönköpings dom den 25 oktober 2010 i mål nr 1457-09 och 1458-09). L D får förstås så, att hon har begärt att målet återförvisas till nämnden om domstolen bedömer att bygglov inte kan beviljas på basen av det ursprungliga kartmaterialet och anser sig förhindrad att pröva målet med beaktande av det nya kartmaterialet som bättre utvisar markens ursprungliga nivå.

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

När det gäller bedömningen av utformningen av byggnaden konstaterar mark- och miljödomstolen, såsom även länsstyrelsen har anfört, att områdesbestämmelserna inte kräver att en ersättningsbyggnad ska vara lik den ursprungliga byggnaden. Såsom L D framhållit reglerar de inte heller högsta tillåtna byggnadshöjd eller hur många våningar som är tillåtna vid nybyggande. Däremot anges i områdesbestämmelserna att ny bebyggelse ska placeras och utformas i enlighet med den historiska traditionen. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att husets formspråk, proportioner och resning mot vattnet ansluter sig till innerskärsgårdens och Bosöns villaarkitektur från slutet av 1800-talet. Till skillnad från länsstyrelsen bedömer dock domstolen att utformningen av källardelen och anslutningen till marken passar väl in i byggnadssättet i innerskärsgården i slutet av 1800-talet, då det var vanligt att hantera sluttande tomter genom att uppföra hus på höga grunder i natursten.

När det gäller bedömningen av markarbetena konstaterar mark- och miljödomstolen att områdesbestämmelserna föreskriver lovplikt för schaktning och fyllning. Fastigheten omfattas av markanvändningsbestämmelsen B, vilken stadgar bl.a. att området utgör en värdefull natur- och kulturmiljö och att åtgärder inte får vidtas på mark och byggnader som förändrar bebyggelsemönstret med luftiga tomter och/eller minskar miljöns värde. Domstolen noterar att utöver den skrivningen finns dock ingen närmare reglering av hur marken får utformas i områdesbestämmelserna.

I beskrivningen till områdesbestämmelserna anges att bestämmelserna syftar till att förtydliga översiktsplanens intentioner att bevara det kulturhistoriska värdet i bebyggelsen och dess omland, samt att beskrivningen avser vara vägledande vid tolkningen av bestämmelserna. I beskrivningen anges under rubriken ”Mark och vegetation, Trädgårdsanläggningar” följande.

De större trädgårdsanläggningarna i innerskärsgården på 1880-90-talen innehöll flera funktioner, en fritt växande parkdel, en anlagd lustträdgårdsdel med fontäner, bäckar samt färg- och formstarka blomsterarrangemang samt en nyttodel med köksväxter och fruktträd. Vad som funnits på Bosön känner vi väldigt lite till. Men



stenterrasseringarna och fruktträdgården på Villa Tureberg vittnar om en bearbetad och exklusiv trädgård. Likaså har Bosöhäll (Y2) haft omfattande stenmurar. Anlagda slänter är ett främmande element, höjdskillnader togs i stället upp med en stenmur.

Under rubriken ”Natur” anges bl.a. att de stora ekar och andra ädellövträd som finns samlade vid tomtgränserna är av stort värde för att behålla karaktären av bebyggelse inbäddad i grönska samt att fri sjöutsikt eftersträvades endast från huvudbyggnadens glasveranda. I Stockholms läns museums beskrivning av Bosön, som L D har gett in, anges angående trädgårdarna att de i flera fall arrangerades på ett konstfullt sätt med bersåer, gräsmattor och gångar i slutningen ned mot vattnet. Vidare anges att det var vanligt att uppföra små lusthus, gärna sexkantiga med toppiga tak.

Enligt mark- och miljödomstolens mening kan det förslag på markanpassning som framgår av ansökningshandlingarna i vart fall inte anses vara olämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Såsom konstaterats ovan är husets anslutning till marken enligt domstolens uppfattning utförd på ett tidstypiskt sätt. Mot bakgrund av att områdesbestämmelserna inte innehåller några uttryckliga regler om hur markanpassningen ska se ut och med beaktande av att det i beskrivningen anges att det är osäkert hur tomterna på Bosön historiskt har sett ut bedömer domstolen att markutformningen med en grusad yta och en plan gräsyta med pool inte kan anses strida mot områdesbestämmelserna.

Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen således att det enbostadshus och de markarbeten som L D har sökt bygglov för uppfyller de krav som ställs i 2 kap. 6 § PBL och områdesbestämmelserna och att det således inte har framkommit tillräckliga skäl för att avslå ansökan på de grunderna. Med ändring av länsstyrelsens beslut ska nämndens beslut därför upphävas och målet återförvisas till nämnden för prövning av om övriga förutsättningar för bygglov är uppfyllda och eventuell handläggning enligt 9 kap. 25 § PBL.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 8 januari 2016. Prövningstillstånd krävs.

Ylva Osvald

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Ylva Osvald, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Lina Tengvar.