



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060103

**DOM**  
2015-03-05  
Stockholm

Mål nr  
M 10901-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-11-10 i mål nr M 1214-14, se bilaga

### **KLAGANDE**

Naturvårdsverket

### **MOTPARTER**

1. Dömle Herrgård Invest AB

2. Länsstyrelsen i Värmland

### **SAKEN**

Strandskyddsdispens för komplementbyggnad vid Dömle Herrgård på fastigheten X i Forshaga kommun

---

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

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Värmland beslut den 5 mars 2014, dnr 521-1554-2014, såvitt avser strandskyddsdispens, samt avslår ansökan om strandskyddsdispens.

---

Dok.Id 1193242

---

<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**

**Naturvårdsverket** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och undanröja länsstyrelsens beslut såvitt avser strandskyddsdispens.

**Dömle Herrgård Invest AB** (Dömle Herrgård) och **Länsstyrelsen i Värmland** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

**Naturvårdsverket** har till stöd för sin talan vidhållit vad som anförts vid mark- och miljödomstolen och har i huvudsak tillagt följande. Dispens från strandskyddet får ges endast om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften. Området har inte tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I vart fall är det område som har tagits i anspråk betydligt mindre än vad mark- och miljödomstolen kommit fram till. Det har därför inte funnits särskilda skäl för att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Något annat särskilt skäl för dispens föreligger inte heller.

Vad gäller den äldre nu rivna byggnadens ålder och sökandens bevisbörda anför följande. För att en redan uppförd byggnad ska kunna ianspråka ett område på ett sådant sätt att området kan anses sakna betydelse för strandskyddets syfte så måste byggnaden vara lagligt uppförd. Saknas strandskyddsdispens för en byggnad ska det vara visat att byggnaden är uppförd vid en tidpunkt då dispens inte krävdes för åtgärden. Det bör inte vara tillräckligt att konstatera att inga tydliga uppgifter talar emot att byggnaden skulle vara laglig. I stället ska det finnas omständigheter som talar för att byggnaden är laglig. De bilder av den äldre byggnaden som har ingetts i målet ger inte någon tydlig vägledning om byggnadens ålder. Sökanden bör inte heller kunna dra fördel av att bedömningen försvårats genom att den äldre byggnaden rivits innan ärendet prövats av domstol.

Sökanden måste visa att den byggnad han vill ersätta är lagligt uppförd. Detta synsätt överensstämmer med huvudregeln vid prövning av ansökan om tillstånd eller dispens enligt 2 kap. 1 § miljöbalken och principen bör få genomslag även i ett mål om strandskyddsdispens. En företrädare för det allmänna miljöintresset skulle i ett fall av det aktuella slaget däremot få oerhört svårt att visa att en byggnad är olaglig. Det vore möjligen rimligt att ålägga en sådan bevisbörd på det allmänna i till exempel ärenden om tillsynsföreläggande. Dömle Herrgård uppgav vid sammanträdet i mark- och miljödomstolen att det är oklart när byggnaden uppfördes. Några efterforskningar verkar inte ha skett i denna fråga. Även med beaktande av att den nuvarande fastighetsägaren tagit över fastigheten efter uppförandet av den gamla byggnaden bör det vara fullt rimligt att kräva att sökanden kan visa upp exempelvis köpekontrakt, bygglovshandlingar, flygfoton eller andra bevis som styrker byggnadens ålder. Den relevanta tidpunkten för byggnadens uppförande är tidpunkten för beslutet om särskilt strandskyddsområde, den 19 oktober 1965.

Herrgårdsparken kan inte anses vara en privat sammanhållen enhet. Den tänkta byggplatsen ligger i nära anslutning till badstranden på fastigheten. Strandsområdet inklusive platsen för den sökta byggnaden ligger inte på tillräckligt långt avstånd från övriga byggnader för att allmänheten ska kunna uppehålla sig där utan att uppleva att man gör intrång i ett privatiserat område. Området omfattas därmed inte av någon hemfridszon som följer av övriga byggnader på fastigheten. Den relativt närliggande komplementbyggnaden har funktion av förråd eller liknande och kan inte anses ha en hemfridszon. Den övriga herrgårdsmiljön avhåller inte allmänheten från att passera övriga byggnader för att komma ner till området närmast vattnet. Även vad länsstyrelsen har anfört i sitt yttrande vid mark- och miljööverdomstolen tyder på att länsstyrelsens utgångspunkt vid prövningen förefaller ha varit att den nya byggnaden ska placeras på ett sådant sätt att den faller utanför det som de allra flesta människor uppfattar som den sammanhållna herrgårdsmiljön.

Om den tidigare byggnaden bedöms vara lagligt uppförd bör endast den markyta som byggnaden upptog anses vara ianspråktagen på ett sådant sätt att betydelse för strandskyddets syften saknas. Den ersättningsbyggnad som Dömle Herrgård vill uppföra har såväl en betydligt större byggnadsarea som byggnadshöjd. I bedömningen

ska inte endast storleken vägas in, utan även byggnadens avvikande utseende, särskilt i fråga om antalet stora fönster. Den äldre byggnaden påminde troligen mer till utseendet om den relativt närliggande komplementbyggnaden (förrådet) än den tänkta nya byggnaden. Den nya byggnadens utseende kan i jämförelse med den äldre och mindre byggnadens anspråkslösa yttre förväntas medföra en hög avhållande effekt på allmänheten som negativt kommer att påverka möjligheten till tillträde till området från såväl land- som sjösidan.

**Dömle Herrgård** har bland annat anfört följande. Dömle Herrgård ägs sedan år 2010 av G M och J O. Herrgården ägdes mellan år 2004 och 2010 av en annan privatperson och dessförinnan under en mycket lång tid av Karlstad stift, under vars ägande de flesta befintliga byggnaderna uppfördes. Herrgården är i dag en konferens-, bröllops- och eventanläggning. Verksamheten är i stort behov av byggnaden som kommer att bli en relaxavdelning. Den tidigare bastun vid Smårissjön var i ett mycket dåligt skick och ska ersättas med en relaxbyggnad med två bastur, en inomhusjacuzzi och en relaxavdelning för ca tjugo personer. Byggnaden är ritad för att i utseende och färg smälta in i miljön. Rivningen av den tidigare bastun skedde efter beviljat bygglov och Dömle Herrgård har därefter renoverat en tillfartsväg, grävt grund, projekterat och invigt bygget med ett första spadtag av kommunalrådet i Forshaga kommun.

**Länsstyrelsen** har vidhållit vad som anförts vid mark- och miljödomstolen och upplyst om att strandskyddet vid Smårissjön sedan den 1 januari 2015 är 100 meter.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Förhållandena på platsen*

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheten. Genom synen och övrig utredning kan förhållandena på platsen beskrivas på följande sätt.

Fastigheten som är belägen vid Smårissjöns västra strand har en parkliknande karaktär med några mindre vägar. Marken sluttar svagt från väster till öster ned mot sjön. En

herrgårdsbyggnad, och två friliggande flygelbyggnader på var sin sida av en gårdsplan väster om herrgårdsbyggnaden, är uppförda i fastighetens nordvästra hörn. Från herrgården, i sydöstlig riktning, är det drygt hundra meter till närmast belägna byggnad som är uppförd i vinkel där den ena huskroppen har en lång fasad mot sjön i sydost. Vinkelbyggnadens två huskroppar är drygt trettio meter långa. Den byggnad som nu har sökts dispens för (byggnaden) är planerad att uppföras ca sextio till sjuttio meter sydost om vinkelbyggnaden, omkring fyrtio meter från sjön. Avståndet mellan herrgården och byggnaden är således knappt tvåhundra meter. På den plats där byggnaden är planerad att uppföras finns nu en uteplats av trä. Rakt söder om herrgården och väster om den trälagda uteplatsen, på ett avstånd från dessa om drygt hundra meter, finns ytterligare en grupp byggnader som används eller har använts i bolagets verksamhet. Stranden närmast byggnaden är ställd i ordning för bad och annan rekreation. Strandskyddsområdet omfattar land- och vattenområdet intill hundra meter från Smårissjöns strand.

#### *Rättsliga utgångspunkter*

Inom strandskyddsområden – vars syften är att långsiktigt trygga den allemansrättsliga tillgången till, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet inom, strandområdet – får nya byggnader inte uppföras om inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet bedöms föreligga.

Ett särskilt skäl kan vara att det område som avses redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syften (se 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken). Detta kan vara fallet om exempelvis en huvudbyggnad tillsammans med övrig bebyggelse bildar en sammanhållen enhet. Under förutsättning att den åtgärd som avses inte utökar det ianspråktagna området kan dispens ges för exempelvis en komplementbyggnad som är planerad att uppföras inom området. Lokaliseringen är därför av avgörande betydelse (se prop. 1997/98:45, del 2, s. 89). Typiskt sett bör en komplementbyggnad uppföras i en huvudbyggnads omedelbara närhet för att kunna ingå i den byggnadens privatiserade område.

Med stöd av ovan nämnda bestämmelse kan dispens även ges för ersättningsbyggnader. En sådan byggnad får inte tjäna ett annat ändamål än den tidigare byggnaden och inte heller vara till ytan mer än obetydligt större eftersom det ianspråktaga området då skulle utökas på ett icke acceptabelt sätt.

En grundläggande förutsättning är vidare att den tidigare byggnaden måste ha uppförts i enlighet med de eventuella bestämmelser om områdesskydd som gällde vid tidpunkten för uppförandet, eller att sådana bestämmelser inte var tillämpliga. Eftersom 2 kap. 1 § miljöbalken även gäller i mål om strandskyddsdispens är det följaktligen den som söker dispens som har bevisbördan för sådana förhållanden (se även a. prop., s. 12 f.).

#### *Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

Vad gäller frågan om den befintliga bebyggelsen redan tar i anspråk ett område som den planerade byggnaden kan anses ingå i gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Avstånden mellan herrgården med flygelbyggnader och övriga byggnader är förhållandevis stora. Den planerade byggnaden kommer att vara belägen omkring fyrtio meter sydost om vinkelbyggnaden och med en sådan placering vara den byggnad som ligger närmast stranden. Bebyggelsen finns inte inom ett område med en sådan utpräglad parkkaraktär att den ger intryck av att vara en privat del av herrgården. Vid en sammantagen bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden inte kommer att uppföras inom ett område som redan är ianspråktaget genom befintlig bebyggelse.

Frågan är då om dispens kan ges med hänsyn till de principer som gäller för ersättningsbyggnader. Genom de ritningar och fotografier som har getts in i målet står det klart att den planerade byggnaden kommer att i betydande omfattning överskrida den tidigare i såväl byggnadshöjd som byggnadsyta. Runt den fasad som vetter mot Smårissjön kommer därtill en större altan att uppföras. Sammantaget kan den yta som den planerade byggnaden kommer att ta i anspråk inte anses vara endast obetydligt större än den tidigare byggnadens. Med hänsyn till detta är byggnaden inte heller

godtagbar som en ersättningsbyggnad. Vid denna bedömning finns det inte skäl att pröva huruvida den tidigare byggnaden har uppförts före år 1965.

Mark- och miljööverdomstolen finner således att den planerade byggnaden inte kommer att uppföras inom ett område som kan sägas ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta förhållande, tillsammans med att utredningen inte ger stöd för att något annat särskilt skäl för dispens föreligger, leder till att länsstyrelsens beslut om att bevilja strandskyddsdispens bör upphävas och Dömle Herrgårds ansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Vibeke Sylten, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius och tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Sanna Ordenius.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-11-10  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr M 1214-14

**KLAGANDE**

Naturvårdsverket

**MOTPARTER**

1. Dömle Herrgård Invest AB

2. Länsstyrelsen Värmland

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Värmlands län beslut den 5 mars 2014, i ärende nr 521-1554-2014, se bilaga 1

**SAKEN**

Strandskyddsdispens och tillstånd inom landskapsbildskydd för komplement-byggnad vid Dömle Herrgård på fastigheten X i Forshaga kommun

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 277738

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -



**BAKGRUND**

Länsstyrelsen beslutade den 5 mars 2014 att ge tillstånd att uppföra komplementbyggnad på fastigheten Y, Dömle Herrgård, Forshaga kommun, inom område för landskapsbildsskydd, enligt bifogade ritningar, situationsplan och föreslaget utförande. Länsstyrelsen beslutade även att bevilja strandskyddsdispens för åtgärden.

**YRKANDEN M.M.**

**Naturvårdsverket** har yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer såväl beslutet om strandskyddsdispens som tillståndet att uppföra byggnad inom område som omfattas av landskapsbildsskydd. Verket har anfört bl.a. följande.

Strandskyddsdispens

Det aktuella området har inte tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Något annat särskilt skäl föreligger inte heller i ärendet. Det har därför inte funnits grund för att meddela strandskyddsdispens. För att det särskilda skälet ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” ska kunna åberopas, krävs att ianspråktagandet är lagligt. Att många år ibland kan ha förflutit sedan en byggnad uppfördes, och att marken därför kan ha börjat uppfattas av allmänheten som faktiskt tagen i anspråk, innebär inte i sig att marken är lagligen ianspråktagen. För att så ska vara fallet krävs att någon av två möjliga förutsättningar är uppfyllda. Antingen ska den befintliga byggnaden vara uppförd i enlighet med en tidigare beviljad strandskyddsdispens, alternativt om detta saknas ska byggnaden vara uppförd vid en tidpunkt då dispens inte krävdes för byggnationen. I det aktuella fallet har sökanden inte visat några omständigheter som gör att någon av dessa två möjliga förutsättningar är uppfyllda. Naturvårdsverket anser därför i första hand att det särskilda skäl som anförts i länsstyrelsens beslut inte är uppfyllt, eftersom det inte är visat att marken har tagits i anspråk på ett lagligt sätt. Särskilda skäl föreligger därmed inte enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Sökanden har inte anfört några omständigheter som kan innebära särskilda skäl enligt någon annan punkt. Dispensansökan bör därför avslås. Om sökanden genom att ge in kompletterande

utredning till domstolen skulle kunna visa ett lagligt ianspråktagande för den befintliga byggnaden, gör Naturvårdsverket följande bedömning. Naturvårdsverket accepterar i så fall att aktuell yta på marken kan anses ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att denna saknar betydelse för strandskyddets syften. Verket anser dock att detta ianspråktagande enbart gäller den yta som i dag upptas av den befintliga byggnaden, då denna på grund av sin användning inte kan anses ha haft någon etablerad hemfridszon. Särskilda skäl har enligt äldre förarbeten ansetts kunna föreligga för att uppföra en ersättningsbyggnad, förutsatt att den nya byggnaden ska tjäna samma ändamål som den gamla (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Möjligheten till dispens för ersättningsbyggnad kan numera anses vara innefattat i bedömningen av ifall marken är ianspråktagen enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Bedömningen i detta avseende ska handla om i fall marken tidigare har tagits i anspråk i sådan omfattning att dispens kan lämnas för den ersättningsbyggnad som sökanden vill uppföra. Verket vill trycka på att för det fall ersättningsbyggnaden är större än den tidigare byggnaden, kan omständigheten att det finns en tidigare byggnad på platsen inte ensamt ligga till grund för en dispens. Av praxis framgår att en ersättningsbyggnad till utseende eller storlek inte får skilja sig väsentligen från den tidigare byggnaden (jfr Miljööverdomstolens dom den 3 juni 2010 i mål M 4721-09 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2013 i mål M 6391-12). Vissa mindre avvikelser i storlek, och någon gång även placering, har tillåtits i praxis. Dispensprövningen ska dock vara restriktiv och åtgärder eller anläggningar som inkräktar på strandskyddets syften är inte tillåtna enligt strandskyddsbestämmelserna. När det gäller djur- eller växtarter får inte deras levnadsmiljö påverkas så mycket att deras överlevnad eller livsvillkor hotas. Strandskyddet värnar också allmänhetens tillgång till, upplevelsen av och möjligheten att röra sig inom strandområden. Enligt förarbetena till miljöbalken ska strandskyddet ses i ett långsiktigt perspektiv, och även områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 1 s. 322). Verket bedömer att utrymmet för att tillåta avvikelser i storlek och utformning mellan en ersättningsbyggnad och en befintlig byggnad torde vara mycket begränsat. I ovan nämnda dom från 2010 konstaterade Miljööverdomstolen att den nya byggnaden hade nästan dubbelt så stor yta som den tidigare byggnaden (cirka 130 m<sup>2</sup> jämfört

med cirka 70 m<sup>2</sup>). Därmed avvek den nya byggnaden i fråga om storlek väsentligt från den byggnad som tidigare funnits på platsen. Den nya byggnaden kunde därför inte anses vara en ersättningsbyggnad som skulle kunna utgöra särskilda skäl för dispens. Vid ovanstående bedömning vägde Miljööverdomstolen också in att den nya byggnaden hade en annan användning än den tidigare byggnaden, samt att nybyggnationen hade en mer avhållande effekt på allmänhetens tillträde till området än vad som tidigare varit fallet. Också i det aktuella fallet med X är den nya föreslagna byggnaden betydligt större än den befintliga. Verket anser att det i och för sig kan ifrågasättas om den yta som upptas av en altan/uteplats ska räknas till sådan yta som är ianspråktagen för just byggnad, men att detta är av mindre betydelse för bedömningen i fallet. Även om uteplatsen räknas med innebär den nya byggnationen i princip en dubbling av ytan jämfört med tidigare. Vid en jämförelse med 2010 års dom anser verket att denna skillnad är en väsentlig förändring som inte kan accepteras. Utöver den väsentliga storleksskillnaden, som i sig gör byggnaden mer avhållande för allmänheten, har den nya byggnaden ett utförande som gör den betydligt mer lik en bostad än den befintliga byggnaden. Något som tydligt bidrar till detta är de många och stora fönstren på byggnaden – särskilt på kortsidan som vetter mot sjösidan i öster men även kortsidan inåt land/västerut. Byggnaden kan därför genom sitt utseende förväntas avhålla allmänheten i en betydande utsträckning, medan den befintliga byggnadens mer anspråkslösa yttre antagligen inte medför några sådana negativa effekter av betydelse. På grund av den dominerande effekt som den nya byggnaden förväntas få redan genom sin storlek, anser dock verket att det inte är en framkomlig väg att minska antalet fönster, eftersom den storleksmässigt avhållande effekten för allmänheten ändå blir påtagligt jämfört med befintlig byggnad. Som tidigare konstaterats är en förutsättning att en byggnad, för att anses vara en ersättningsbyggnad, ska ha samma ändamål som tidigare (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Verket anser att det finns anledning att kräva en tydligare redovisning av hur byggnaden ska användas inom Dömle herrgårds verksamhet för att det ska gå att avgöra om ändamålet är detsamma som tidigare. Dömle herrgård har valt att inte yttra sig till domstolen, varför det saknas underlag från verksamhetsutövaren själv angående hur den sökta byggnaden ska användas i verksamheten och hur detta

förhåller sig till hur den gamla använts. Verket anser att det utgör en brist i utredningen. Trots bristen accepterar verket att mycket talar för att det finns likheter i syfte med användningen för att den sökta byggnaden ska kunna utgöra en ersättningsbyggnad sett till ändamålet. Den nya byggnaden har ett utseende som i större utsträckning kan komma att avhålla allmänheten än den betydligt enklare utformade byggnad som finns på platsen i dag. Det tål att påpekas att allmänheten heller inte skulle ha tillträde till den planerade relaxbyggnaden. Området där den nya byggnaden ska ligga kan inte heller på något annat sätt anses vara ianspråktaget på ett sådant sätt att området har förlorat sin betydelse för strandskyddets syften. Den nya relaxbyggnaden ska inte vara placerad i nära anslutning till övrig bebyggelse på fastigheten. Därför föreligger inte särskilda skäl för dispens enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Omständigheter som skulle kunna utgöra särskilda skäl enligt någon annan punkt har inte heller visats i målet.

#### Landskapsbildsskydd

I fråga om landskapsbildsskydd har länsstyrelsen bedömt att uppförande av föreslagen komplementbyggnad med placering och utförande som redovisas i ansökan, inte kommer att påverka landskapsbilden på ett negativt sätt. Verket anser att den nya byggnaden kommer att utgöra ett dominerande inslag i landskapsbilden, särskilt sett från sjösidan. Ett uppförande av byggnaden medför därmed en stor förändring av området samt att landskapsbildens bevarande påverkas i negativ riktning. Verket ifrågasätter om det meddelade tillståndet kan anses vara förenligt med syftet med skyddet. Även tillståndet enligt förordnandet om landskapsbildsskydd bör därför undanröjas. Den nya byggnaden innebär en stor förändring av landskapsbilden, varför tillståndet enligt förordnandet till skydd för landskapsbilden inte heller ska lämnas.

**Länsstyrelsen** har bestritt bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Dömle herrgård med tillhörande parker och byggnader vid Smårissjön är en av länets mest anrika herrgårdsmiljöer. Dömle var från 1940-talet fram till för cirka tio år sedan stiftsgård för Karlstad stift. Stiftet sålde då anläggningen som därefter har fungerat som hotell- och konferensanläggning. Anläggningen har en för länet typisk

uppbyggnad med en väl sammanhållen herrgårdsmiljö med huvudbyggnad och flyglar som enbart har kompletterats med ett kapell under tiden som stiftsgård. Övriga byggnader ligger utspridda i den stora parkmiljön om cirka tretton hektar. Det handlar om övernattningsstugor samt större byggnader innehållande övernattningsrum och samlingssalar. Vidare finns en mindre relaxanläggning och vindskydd närmare stranden. Herrgårdsparken är och har av tradition varit öppen och tillgänglig för besökare. Detta gäller även badplatsen i Smårissjön belägen inom fastigheten.

#### Landskapsbildsskydd

Den föreslagna nya relaxbyggnaden bedöms av Naturvårdsverket som alltför dominerande särskilt sett från sjösidan och därför oförenlig med bestämmelserna om landskapsbildsskydd. Länsstyrelsen gör här en annan bedömning. Byggnaden är väl bearbetad och gestaltad enligt det ritningsmaterial som finns bifogat. Det har vidare en storlek som överensstämmer med de övriga större komplementbyggnaderna i parken. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att denna och eventuellt andra tillkommande byggnader, liksom redan befintliga komplementbyggnader, bör ligga på ett respektavstånd från den såväl estetiskt tilltalande som , väl sammanhållna och känsliga herrgårdsmiljö. Detta innebär att nya komplementbyggnader med stor sannolikhet hamnar inom landskapsbildsskyddets gränser. I den preliminära genomgång som gjorts av länets cirka 40 landskapsbildsskydd har inte heller där Smårissjön bedömts ha de värden som motiverar ett bibehållande av landskapsbildsskyddet.

#### Strandskydd

Naturvårdsverket ifrågasätter om byggnader inom strandskydd och landskapsbildsskydd på aktuell fastighet tillkommit på laglig väg. Några beslut rörande dessa byggnaders tillkomst har inte återfunnits. Länsstyrelsen konstaterar att byggnadernas tekniska och estetiska utformning ger vid handen att det är sannolikt att de uppförts innan beslut om strandskydd och landskapsbildsskydd infördes 1965. Detta har varit vägledande vid länsstyrelsens bedömning i den delen. Vidare hävdar Naturvårdsverket att byggnaden genom sitt bostadslika utseende skulle ha en mer

avhållande effekt på allmänheten. Länsstyrelsen delar inte uppfattningen att byggnaden är bostadslig utifrån dess utformning och funktion. Byggnaden har enligt länsstyrelsens mening en gestaltning som väl speglar byggnadens syfte. Att utan mer preciserade motiveringar hävda en estetisk gräns när en byggnad genom sin utformning är mer avhållande för allmänheten är tveksamt. Allmänheten har av tradition och sedan mycket lång tid haft tillgång till herrgårdsparken och badplatsen och båda är välbesökta. Att anläggningen har övergått från kyrklig till privat ägo har inte lett till någon förändring i detta avseende. Gäster vid anläggningen och närboende som frekventerar park och badplats har genom en lång följd av år vistats här samtidigt utan problem. Länsstyrelsen är väl medveten om att den föreslagna nya byggnaden är avsevärt större än de befintliga som avses rivas men den har samma syfte och är belägen på samma plats. Länsstyrelsen har därför gjort en sammanvägd bedömning av de ingående delarna i beslutsunderlaget och kommit fram till att strandskyddsdispens kan beviljas med skälet att platsen redan är ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen genomför för närvarande en översyn av det utvidgade strandskyddet i länet. I det remissförslag som varit ute för samråd under perioden den 1 februari till 19 juni 2014 har inte Smårissjön bedömts ha sådana värden att ett utökat strandskydd är motiverat. Inga remissinstanser har heller ifrågasatt den bedömningen. Länsstyrelsen håller det därför som mycket troligt att Smårissjön kommer att återgå till generellt strandskydd om 100 meter när nya beslut fattas inför årsskiftet 2014/15.

**Dömle Herrgårds Invest AB (nedan bolaget)** har bestritt bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Bolaget har redan lagt ned cirka 1 000 000 kr för grävningsarbeten m.m. Bygglov för relaxavdelning har beviljats på en alternativ plats, som dock har visat sig omöjlig att ianspråkta på grund av markförhållanden. Lokaliseringen av relaxavdelningen till den plats som är aktuell i målet är praktisk och logisk med hänsyn till befintligt reningsverk och sammankopplat system för avlopp och vatten.

Mark- och miljödomstolen har den 1 oktober 2014 hållit syn och sammanträde i målet.

## DOMSKÄL

### Frågan om strandskyddsdispens

Platsen för sökt dispens är belägen inom strandskyddsområde. Detta innebär enligt 7 kap. 15 § punkten 1 miljöbalken jämfört med 7 kap. 18 a § miljöbalken att det är förbjudet att utan dispens uppföra en ny byggnad på platsen.

För att dispens ska kunna beviljas krävs enligt 7 kap. 18 a § miljöbalken att det föreligger särskilda skäl. De omständigheter som kan anses utgöra särskilda skäl har uttömmande uppräknats i 7 kap. 18 c och d §§ miljöbalken. Den i målet beslutade dispensen har baserats på att området för dispensen redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För att dispensgrunden ska bli tillämplig krävs att det är fråga om ett lagligt ianspråktagande, dvs. att åtgärden har dispens eller att den utförts vid en tidpunkt som inträffat före strandskyddsbestämmelsernas tillkomst.

Den bastubyggnad som tidigare funnits på platsen har rivits för att ge plats åt den dispensgivna byggnaden. Det är därför inte möjligt att utifrån förhållandena på platsen bilda sig en uppfattning om när den ifrågavarande byggnaden kan ha uppförts. De bilder som getts in på den tidigare byggnaden talar inte emot länsstyrelsens uppfattning att byggnaden uppförts innan det generella strandskyddets införande 1975. Bastubyggnaden får därför anses ha tillkommit på ett lagligt sätt. Det är alltså möjligt att med den motivering som länsstyrelsen angett bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna för en byggnad motsvarande den yta som den befintliga byggnaden upptagit.

Frågan är då om det finns skäl för dispens även för det större område som den nya byggnaden kan komma att uppta på marken.

Huvudbyggnaden på fastigheten Y utgörs av en herrgårdsbyggnad. Till herrgårdsbyggnaden finns knutna ett flertal komplementbyggnader, som är utspridda inom det större område som herrgårdsparken utgör. För en besökare upplevs herrgårdsparken som en privat sammanhållen enhet inom Dömle Herrgårds verksamhetsområde.

Med hänsyn till den nu rivna byggnadens belägenhet i anslutning till annan bebyggelse inom herrgårdsparken finns skäl att betrakta i vart fall det för dispens aktuella området som ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Mark- och miljödomstolen anser därför – i likhet med länsstyrelsen – att det föreligger särskilda skäl för en dispens från strandskyddsbestämmelserna på sätt som beviljats. Överklagandet ska alltså avslås i denna del.

#### Frågan om landskapsbildsskydd

Den i målet aktuella platsen omfattas till följd av sin belägenhet vid Smårissjöns strand av förordnande om landskapsbildsskydd. Enligt förordnandet får inte helt ny byggnad uppföras på platsen utan länsstyrelsens tillstånd.

Av 9 § första stycket lagen (1998:811) om införande av miljöbalken följer att förordnandena om skydd för landskapsbilden fortfarande gäller.

Vad gäller Naturvårdsverkets rätt att överklaga beslut om tillstånd enligt förordnande om landskapsbildsskydd framgår av 40 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. att Naturvårdsverket får överklaga beslut som rör frågor som avses i 7 kap. miljöbalken. Reglerna om landskapsbildsskydd har inte uttryckligen intagits i 7 kap. miljöbalken. Dessa bestämmelser har dock stora likheter med den övriga områdesregleringen i kapitlet och mark- och miljödomstolen bedömer att avsikten torde vara att de skulle omfattas av Naturvårdsverkets talerätt.

Reglerna om landskapsbildsskydd kom till för att ge möjlighet att förhindra tillkomsten av bl.a. byggnader som i väsentlig mån skulle skada landskapsbilden.



Av förarbetena framgår att detta exempelvis kan vara fallet där landskapsbilden bjuder på framträdande naturskönhet eller andra sevärda naturförhållanden. Det kan också i vissa fall vara fråga om en mer vanlig landskapsbild som kan behöva skyddas från störande inslag, t.ex. därför att den dagligen ses av en större allmänhet (se prop. 1964:148 s. 237).

Det ligger i sakens natur att det inom ett område med s.k. landskapsbildsskydd som regel finns avsnitt där det inte är lika angeläget att upprätthålla skyddet som i andra delar av området. Vidare kan många gånger åtgärder vidtas eller anpassas så att landskapsbilden inte påverkas i nämnvärd grad.

Fastigheten Y har i förhållandevis stor utsträckning tagits i anspråk för bebyggelse medan området i övrigt kring Smårissjön i hög utsträckning är oexploaterat. Ändamålet med förordnandet om landskapsbildsskydd torde därför inte göra sig gällande i samma styrka inom just detta markområde. Detta torde i stället kunna utgöra exempel på ett sådant område där det inte är lika angeläget att upprätthålla skyddet.

På platsen för det beviljade tillståndet har tidigare funnits en byggnad av ungefär halva den storlek som är aktuell i målet. På grund härav och då fastigheten Dömle 1:3 i förhållandevis stor utsträckning tagits i anspråk för bebyggelse anser mark- och miljödomstolen att det tänkta byggnadsföretaget inte kommer att skada landskapsbilden. Det finns därför förutsättningar för att – på sätt länsstyrelsen funnit – medge tillstånd från bestämmelserna om landskapsbildsskydd. Mark- och miljödomstolen anser därför att överklagandet även i denna del ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)  
Överklagande senast den 1 december 2014.

Susanne Mörkås

Jolanta Green

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Jolanta Green. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Aldegren.