



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2018-09-12
Stockholm

Mål nr
P 1866-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-02-02 i mål nr P 2270-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Stiftelsen Silviahemmet
Box 142, 178 02 Drottningholm

Ombud: x

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Ekerö kommun
Box 205, 178 23 Ekerö

2. A

3. B

4. C

Adress som 3

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Y och Z i Ekerö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen avvisar B's och C's yrkande om att tomten ska återställas.

Dok.Id 1417010

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stiftelsen Silviahemmet har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Byggnadsnämndens i Ekerö kommun beslut om bygglov för nybyggnation på fastigheterna Y och Z i Ekerö kommun.

Byggnadsnämnden i Ekerö kommun har medgett klagandens yrkande om ändring.

A, B och C har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. B och C har även yrkat att tomterna ska återställas till den ursprungliga topografin.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stiftelsen Silviahemmet har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Termen lägenhet

Lägenheterna och gemensamhetslokalerna har särskilt anpassats för de boende med demens, innebärande att de inretts likvärdigt för igenkänning och harmoni.

Gemensamhetslokalerna behöver således hålla samma höga kvaliteter och tillgänglighetsgrad som bostäderna uppvisar. Mark- och miljödomstolen har felaktigt bedömt gemensamhetslokalen som en bostadslägenhet eller en i upplåtelsehänseende självständig enhet. Mark- och miljödomstolen har hämtat ledning från Terminologicentrums (TNC) bok Plan- och byggtermer i hur termen ”lägenhet” ska tolkas trots att detta inte är en rättskälla.

Gemensamhetslokalerna är inte självständiga enheter som kan eller ska upplåtas till annan utan de ska nyttjas i verksamheten samma på sätt som gemensamhetsytor nyttjas av och för de boende i en hyresfastighet. Gemensamhetslokalen i den ena byggnaden innehåller innovationer och smarta lösningar som tagits fram av expertis inom demensområdet för att i utbildningssammanhang visa hur ett hem för en person med

demenssjukdom kan anpassas för ett längre och tryggare kvarboende. Där finns också konferensbord för sammanträden. I den andra byggnaden finns en gemensamhetslokal där man visar möbler och produkter som underlättar kvarboende. Mot bakgrund av det tillåtna användningssättet för den nya bebyggelsen på fastigheterna kan det konstateras att kommunen i detta fall åsyftat att reglera antalet bostadslägenheter i huvudbyggnaderna och inte sådana gemensamhetsytor som är vanliga i flerfamiljshus, dvs. gemensamma utrymmen t.ex. tvättstugor, cykelrum, samlingslokaler.

Om tolkningen av termen ”lägenhet” ska styras av hur uttrycket redovisas som byggterm i boken Plan- och byggtermer är avvikelser i vart fall en liten avvikelse.

Prövningsramen

När en detaljplan är allmänt hållen eller inte innehåller specifika krav ska ansökan om bygglov behandlas generöst och inte tvärtom. Det måste innebära ett mer restriktivt tolkningsutrymme för mark- och miljödomstolen vid sin överprövning. Mark- och miljödomstolen har inte haft någon laglig grund för att på talan av enskilda som åberopar allmänna intressen överpröva kommunens ställningstagande i fråga om gestaltning.

Byggnadernas gestaltning, anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL

Någon närmre specificering av t.ex. materialval eller kulörsättning finns inte i planens bestämmelse om gestaltning av nya byggnader. Planbestämmelsen ger därför utrymme för en bedömning i det enskilda fallet, dock med begränsningen att en nybyggnation enligt detaljplanen måste avvika från befintliga historiska stilar. Sökanden är inte bunden att tillämpa en viss byggteknik eller tekniska lösningar utan kan själv välja vilken byggteknik som ska tillämpas, t.ex. prefabricerade byggnadsdelar.

Området uppvisar ett blandat byggnadsbestånd från olika tider med skiftande skala, material och arkitektur samt även byggnadstekniker. Inom planområdet finns också byggnader med prefabricerad karaktär. Planen anger samma användnings- och egenskapsbestämmelser för de båda fastigheterna, vilket ger utrymme för att bebygga dem med lika byggnader för att skapa ett byggnadssammanhang.

Inget i detaljplanen anger att utvecklingen av området vad gäller nytillkomna byggnader inte får avspegla vår samtid och nyvunna tekniska produktionslösningar. Utgångspunkten är att ge de nya byggnaderna ett formspråk från 2000-talet. Huvudbyggnadernas fasader är av exklusivt cederträ. Vardera huvudbyggnaden har två sedvanligt stora lägenhetsbalkonger respektive altaner. Dessa har ett formspråk och en färgsättning som överensstämmer med byggnadernas stil.

Byggnaderna är placerade indraget från gatan och med förskjutning i förhållande till varandra vad gäller avståndet till gatan. Placeringen har tillkommit efter synpunkter från de omkringboende i området. Byggnaderna ligger i naturlig marknivå och de markarbeten som utförts har varit nödvändiga för grundläggningen. Asfalteringen har skett på grund av Boverkets regler om tillgänglighetsanpassning.

Nämnden har vidhållit det som anförts tidigare.

A har anført detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Stiftelsen Silviahemmet har anført att planen inte innehåller någon bestämmelse om att prefabricerade byggnader inte får uppföras. Det framgår dock av detaljplanen att eventuella nytillskott ska utföras med hög arkitektonisk omsorg och kvalitet. Inte heller är de nya byggnaderna anpassade till sin omgivning på det sätt som anges i detaljplanen.

B och **C** har åberopat vad de tidigare anført och tillagt i huvudsak följande:

Det är första gången som huvudbyggnader uppförs på Drottningholmsmalmen enligt den nya detaljplanens regler. Detta har gjorts utan någon kulturhistorisk utredning enligt kommunens egen kulturmiljöplan. Inte heller har något grannhörande utförts trots de stora avvikelserna från detaljplanen. De flesta byggnaderna på Drottningholmsmalmen är uppförda under 1700- och 1800-talen. Det finns också inslag av hus från 1950- och 60-talen ritade av mycket kända arkitekter såsom Erskine,

Celsing, Tesch, Lindroos m.fl. De sökta åtgärderna strider mot detaljplanen avseende bebyggelsemönster, byggvolym, skala, helhetsverkan, tak, antal lägenheter, trädgården och markbearbetning samt komplementbyggnader.

De uppförda byggnaderna uppfyller inte de krav på arkitektonisk omsorg och kvalitet som detaljplanen ställer. De sökta åtgärderna med sin kubiska prefabricerade regelbundenhet samt symmetriska och obalanserade uttryck bryter klart mot detaljplanens intentioner. Vidare är de inte utformade som villor som det omkringliggande bebyggelsemönstret, utan är flerfamiljshus med karaktär av lägenhetskomplex. De två husen är exakt likadana vilket i sig bryter mot bebyggelsemönstret eftersom det aldrig tidigare funnits två exakt likadana hus på Drottningholmsmalmen.

Det är inte tillåtet enligt detaljplanen att ha ytterligare lägenheter eller lokaler för kontor eller utbildning i huvudbyggnaderna. Detaljplanen anger inte vilken sorts lägenhet som tillåts (bostadslägenhet, kontorslägenhet, visningslägenhet, övernattningslägenhet m.m.). En enhet med egen ingång, egen toalett och dusch, eget kök och egen uteplats och som dessutom är identisk med övriga lägenheter i huvudbyggnaden och som uppfyller alla de höga byggnadstekniska kraven som ställs på en lägenhet för varaktigt boende, kan rimligen inte klassas som annat än en lägenhet. En sådan enhet kan inte jämföras med cykelrum, tvättstugor m.m. som annars ryms i källarlokalerna, komplementbyggnader eller liknande.

Riksantikvarieämbetet har yttrat sig över påverkan på riksintresset. Under framtagandet av detaljplanen har Riksantikvarieämbetet haft specifika synpunkter på hur nya byggnader ska utformas vilket inte nämns i yttrandet.

REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har inhämtat remissyttrande från Riksantikvarieämbetet om de sökta åtgärdernas påverkan på riksintresseområdet. Riksantikvarieämbetet har framfört i huvudsak följande:

Riksantikvarieämbetet anser att de aktuella byggnaderna är utformade och placerade på ett sätt som inte påverkar riksintresseområdets uttryck negativt. Det framgår av

riksintressebeskrivningen att Drottningholmsmalmen är ett uttryck för ”Kunglig slottsmiljö som huvudsakligen speglar 1600- och 1700-talen och de av kungligt markinnehav och närheten till slottet präglade Lovön och Lindön” med ”...slottets förvaltningsbyggnader och ett till stora delar självvuxet hantverkarsamhälle”. Drottningholmsmalmen är emellertid inte en homogen 1600- och 1700-talsmiljö, utan här har byggnader förändrats och tillkommit kontinuerligt fram till idag.

Riksantikvarieämbetet anser att de bygglovbeviljade och uppförda byggnaderna är utformade och placerade på ett sätt som inte förändrar läsbarheten av Malmen som ett självvuxet hantverkarsamhälle och att de därmed inte heller påverkar riksintresseområdets uttryck negativt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheterna Y och Z med omgivningar.

Påverkan på riksintresset

Som Riksantikvarieämbetet beskrivit tar riksintresset för Lovön i första hand sikte på den kungliga slottsmiljön och påverkan på denna miljö. Den del där de aktuella byggnaderna uppförts är redan präglade av byggnation även från andra tider än då den kungliga slottsmiljön uppfördes. I likhet med vad Riksantikvarieämbetet anfört anser Mark- och miljööverdomstolen att de nu sökta åtgärderna inte skadar det riksintresse som området omfattas av.

Överensstämmelse med detaljplanen

Det nu sökta bygglov ska bedömas utifrån gällande detaljplan och de till detaljplanen hörande dokumenten plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Enligt detaljplanen får de aktuella fastigheterna bebyggas för ändamålen bostäder, utbildning och dagvård. Den verksamhet som byggnaderna är avsedda för överensstämmer således med planen. Likaså överensstämmer byggnaderna med den i detaljplanen tillåtna högsta byggnadsarean och antalet våningar.

Vad gäller byggnadernas utformning i övrigt och dess överensstämmelse med detaljplanen gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning:

Av detaljplanens planbestämmelser följer bl.a. att:

”Gestaltning av nya byggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om kvalitet, materialval och kulörer så att en god helhetsverkan uppnås. Nya byggnader får inte utformas som kopior av historiska stilar.”

Planbestämmelserna är bindande vid bygglovsprövning och ska tolkas utifrån vad som sägs i planbeskrivningen. I planbeskrivningen anges under rubriken ”Utformning av ny bebyggelse (placering, utformning, utförande):

”Området karaktäriseras således av ett antal bebyggelsehistoriska epoker som är mycket tidstypiska och i stor utsträckning välbevarade i sitt ursprungliga utförande.

Bland den sena 1900-talsbebyggelsen syns exempel på flera av Sveriges mest namnkunniga arkitekter. Dessa villor speglar tydligt sin respektive tids ideal i materialanvändning och formspråk. Hos somliga av dem har även karaktäristiska drag hämtats från områdets äldre bebyggelsemiljöer och omsorgsfullt tolkats in på ett vis som väl stämmer in i miljön. Högkvalitativ detaljutformning, både gällande modernt utformade tillskott och tillskott utförda med traditionella material och metoder, bidrar till den kulturhistoriskt högt värderade miljön.

Det är av stor vikt att eventuella nytillskott på Drottningholmsholmsmalmen, på samma sätt som de i förra stycket nämnda 1900-talsbyggnaderna, utförs med en hög arkitektonisk omsorg och kvalitet. Gestaltningen av nya fristående byggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om kvalitet, materialval och kulörer så att en god helhetsverkan uppnås. Nya byggnader får inte utformas som kopior av historiska stilar. En byggnad kan ha en utformning som minner om den äldre bebyggelsen, men genom bl.a. val av material och utformningsdetaljer är det möjligt att ge byggnaden ett uttryck som speglar det rådande stilidealet. Eventuella tillbyggnader ska anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.”

Vidare sägs beträffande planens konsekvenser för kulturmiljön bl.a. följande:

”Om de nya bostadshusen uppförs i hög arkitektonisk kvalitet bildar de en ny årsring i linje med föregående tidsepoker i området. Bevarandet av Drottningholmsholmsmalmens kulturhistoriska värden och tillägg i form av ny bebyggelse utgör därför inget motsatsförhållande.”

Enligt Mark- och miljööverdomstolen är det tydligt att detaljplanens ambition beträffande ny bebyggelse är att den ska hålla lika hög arkitektonisk kvalitet som de

befintliga byggnaderna och att den därmed ska bli ett intressant tillägg till området. De nu aktuella byggnaderna är näst intill identiska i sin utformning. Valet av fasadmateriäl kan i och för sig anses tidstypiskt med hög kvalitet. Fasadutformningen är dock repetitiv utan någon större variation eller detaljering. Detsamma gäller för utformningen av byggnadernas volymer. Byggnaderna kan därför inte anses ha motsvarande höga kvaliteter som den omgivande bebyggelsen. De uppnår alltså inte den nivå i fråga om utformning och därmed god helhetsverkan som planbestämmelserna ger uttryck för. Byggnadernas utformning kan därför inte anses vara förenlig med detaljplanen och inte heller med det s.k. anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Det som Stiftelsen Silviahemmet anfört om att utgångspunkten varit att ge byggnaderna ett formspråk från 2000-talet, att fasaderna utförts med cederträ och att balkongerna har ett formspråk och färgsättning som överensstämmer med byggnadernas stil leder inte till någon annan bedömning. Ansökan om bygglov ska därför upphävas redan på denna grund.

I målet har även uppkommit frågan om byggnaderna överensstämmer med detaljplanens bestämmelser i fråga om tillåtet antal lägenheter. Stiftelsen Silviahemmet har gjort gällande att det i respektive byggnad finns tre lägenheter och en gemensamhetslokal. Detaljplanen tillåter högst tre lägenheter per huvudbyggnad. Den s.k. gemensamhetslokalen har samma planlösning som de tre lägenheterna. Lokalen är bl.a. utrustad med lika stort badrum och kök som lägenheterna. Motsvarande utrymme för sovrum och vardagsrum är i lokalen benämnda kontor respektive gemensamhetslokal.

Utgångspunkten är att en bygglovsansökan ska prövas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för och vad som därmed anges i ritningarna. I fall där det är uppenbart att syftet med den sökta åtgärden är att kringgå detaljplanebestämmelsen kan ansökan om bygglov avslås trots att det som ansökan avser i och för sig är planenligt (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2018-03-20 i mål nr P 7503-17).

Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter inte Stiftelsen Silviahemmets påstående att gemensamhetslokalerna måste ha samma utseende som lägenheterna eftersom syftet med lokalen bl.a. är att de boende och personalen ska lära sig hur lägenheterna fungerar. Byggnaderna utgörs av sammansatta moduler med på förhand bestämda

planlösningar och mått. Såvitt framkommit i målet har det med det valda byggnadssättet inte gått att modifiera modulerna. Mot denna bakgrund synes förekomsten av gemensamhetslokal snarare vara en följd av det använda byggnadssättet i form av moduler. Utrymmet kan dessutom enkelt ändras till en bostadslägenhet. Vid en sammantagen bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att byggnaderna med hänsyn till deras utformning har fyra lägenheter. Antal lägenheter per fastighet överskrider därmed det antal som detaljplanen tillåter. Avvikelsen från detaljplanen kan inte anses utgöra en sådan liten avvikelse som kan tillåtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. Ansökan om bygglov ska därför avslås även på denna grund.

Sammanfattningsvis saknas det förutsättningar att ge bygglov för de sökta åtgärderna. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras.

Mark- och miljööverdomstolen har inom ramen för detta mål endast att pröva om bygglov kan ges eller inte. Vad som ska ske med de redan vidtagna åtgärderna på fastigheterna får hanteras inom ramen för nämndens tillsyn. B's och C's yrkande om att tomten ska återställas till den ursprungliga topografin ska därför avvisas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Ulf Wickström, tekniska rådet Mats Kager och tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-02-02
meddelad i
Nacka strand

Mål nr P 2270-17

KLAGANDE

1. A

2. B

3. C

MOTPART

1. Byggnadsnämnden i Ekerö kommun
Box 205
178 23 Ekerö

2. Stiftelsen Silviahemmet
Box 142
178 02 Drottningholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 21 mars 2017 i ärende nr 40322-5705-2017 och 40322-5714-2017, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna Y och Z i Ekerö kommun

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 21 mars 2017 upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Ekerös kommuns beslut den 11 januari 2017 att bevilja bygglov för nybyggnation på fastigheterna Y och Z, BYGG.2016.980 och BYGG.2016.649.

Dok.Id 496798

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Ekerö kommun (nämnden) beslutade den 11 januari 2017 att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna Y och Z i enlighet med 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Flerbostadshusen avsågs inrymma tre lägenheter samt en gemensamhetslokal och uppföras i två våningsplan om 150 m² byggnadsarea samt teknikhus och förråd om totalt 53 m². Husen och komplementbyggnaderna är redan uppförda.

Besluten överklagades av bl.a. A, B och C (klagandena) till Länsstyrelsen i Stockholms län, som avslag överklagandena. Klagandena har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

A har yrkat i första hand att bygglovet ska upphävas i sin helhet och, i andra hand, att bygglovet ska upphävas vad avser tak, fasad och balkonger, byggvolym, antal lägenheter, trädgård, asfaltering och komplementbyggnader.

Till grund för sin talan har han huvudsakligen anfört följande. Den för Drottningholmssmalmen gällande detaljplanen är en bevarandeplan som eftersträvar en varsam utveckling av området samtidigt som dess kulturhistoriska värde, som är av riksintresse, ska beaktas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. De aktuella byggloven är två av de första byggloven som prövas under den nya detaljplanen och blir därför prejudicerande för kommande bygglov och förändringar av fastigheter på Drottningholmssmalmen.

Å, som är intilliggande fastighet till Y och Z fick kort innan det nu aktuella bygglovet avslag för fasadmaterial till mindre byggnad som skulle bekläs med liggande cederträpanel med motiveringen att materialet inte var passande på malmen. De i målet aktuella byggnaderna tillåts dock bekläs med just cederträ.

För området gäller detaljplan från 2015 som tagit elva år att ta fram. Mycket möda lades ner på att beskriva det unika med Drottningholmsmalmen ur ett byggnads-historiskt perspektiv. Bland annat beställdes flera utredningar från t.ex. Stockholms länsmuseum och Tengbom. Det framgår klart att detaljplanen ska tillämpas mot bakgrund av den helt unika historiska och kulturella miljön. Det gamla ska bevaras, varför restriktioner gäller vid förändringar och underhåll. Vad gäller ny bebyggelse ska den ha hög arkitektonisk omsorg och kvalitet, och anpassa sig efter och samspela med omkringliggande kulturhistorisk bebyggelse. Genom att ge bygglov till den första större byggnationen som sker under gällande detaljplan har detta arbete och ambition totalt förlorat sitt värde, genom den prejudicerande verkan som byggnadsnämndens beslut innebär. De planerade byggnaderna uppfyller inte de krav på arkitektonisk omsorg och kvalitet som detaljplanen kräver. Byggnaderna är tagna ur BoKloks huskatalog och är s.k. prefabricerade modulhus. Detta är helt främmande i den historiskt och kulturellt unika miljö som Drottningholmsmalmen utger och som detaljplanen avser att skydda. Stadsarkitektkontoret i Ekerö slog i ett yttrande till byggnadsnämnden fast att den aktuella bygglovsansökan inte uppfyllde kraven i detaljplanen.

Enligt detaljplanen får fastigheter av de nu aktuella storlekarna bebyggas med tre lägenheter. Silviahemmet har ansökt om bygglov för fyra exakt likadana lägenheter/lokaler på varje fastighet. En enhet med egen ingång, WC och dusch, kök och uteplats, som är identisk med övriga lägenheter, kan rimligen inte klassas som annat än en lägenhet.

I detaljplanen anges att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng, d.v.s. den får inte orsaka schaktning och utfyllnad. Detta har inte iakttagits vid uppförandet av de aktuella byggnaderna. Enligt detaljplanen får grusvägarna på Drottningholmsmalmen inte asfalteras. Asfaltering bör inte heller tillåtas på de nu aktuella fastigheterna.

B och C har yrkat i första hand att bygglovets ska upphävas och, i andra hand, att bygglovets ska upphävas vad avser tak, fasad och balkonger, byggvolym, skala och helhetsverkan, antal lägenheter, sprängning, trädgård och asfaltering och komplementbyggnader. De har vidare yrkat att marken ska återställas.

Till stöd för sin talan har de huvudsakligen anfört följande. Exploateringen av fastigheterna Y och Z strider mot gällande detaljplan i flera specifika delar och stämmer heller inte överens med detaljplanens syfte. Den strider även mot varsamhetsreglerna i PBL. Vidare bryter sättet byggnationen utförs på mot miljöbalken och kulturmiljölagen vad gäller schaktning och sprängning.

De planerade byggnaderna uppfyller inte de krav på arkitektonisk omsorg och kvalitet som detaljplanen kräver. Byggnaderna är tagna ur BoKloks huskatalog och är s.k. prefabricerade modulhus. Detta är helt främmande i den historiskt och kulturellt unika miljö som Drottningholmsmalmen utger och som detaljplanen avser att skydda. Stadsarkitektkontoret i Ekerö slog i ett yttrande till byggnadsnämnden fast att den aktuella bygglovsansökan inte uppfyllde kraven i detaljplanen.

De aktuella husen underordnar sig inte den omkringliggande kulturhistoriska bebyggelsen och avviker från bebyggelsemönstret vad gäller volym, kvalitet, arkitektonisk omsorg, utformning av tak, fasadmaterial, m.m. Det har inte tidigare funnits helt identiska hus på malmen, vilket de aktuella byggnaderna är. Den moderna utformningen med åtta enhetligt utformade uteplatser mot G:s väg är apart i området. Även de lovsökta komplementbyggnadernas utformning och placering strider mot detaljplanens syfte. Med den nuvarande placeringen och utformningen dominerar de G:s väg när man passerar dem.

Silviahemmet har tidigare slagit ihop sina fastigheter, Y, Z, X, V, Ä och Ö, samt U vilket gjorde att de aktuella fastigheterna blev strax över 2 000 kvm. I Tengboms antikvariska analys rekommenderades en sammanslagning som ovan fast med två lägenheter totalt per fastighet.

Fastigheterna ligger på det som var Drottning Lovisa Ulrikas mullbärsodling på 1700-talet. Jordmassorna schaktades bort och nytt krossmaterial påfördes istället. Dessutom har sprängning utförts. På vissa ställen är nivåskillnaderna före och efter mer än en meter. Byggnationen har alltså inte anpassats efter terrängen vilket krävs enligt detaljplan. Marken bör återställas till sin ursprungliga topografi. Detaljplanens bestämmelse om att grus inte får ersättas med asfalt bör tolkas extensivt så att även de aktuella fastigheternas ytor grusas snarare än asfalteras.

Stiftelsen Silviahemmet (stiftelsen) har genom uppgiven företrädare x anfört huvudsakligen följande.

Stiftelsen bestrider överklagandena. De beviljade byggloven står inte i strid med den gällande detaljplanen. Av detaljplanen framgår bl.a. att nya byggnader inte får utformas som kopior av historiska stilar. Markberedning, hårdgöring och parkeringsytor har hanterats i enlighet med givna marklov och detaljplanen.

Byggnadernas placering i kombination med material- och färgval gör att de inte blir dominerande i omgivningen och att de därför blir lämpliga i förhållande till området. Den yttre miljön får en god estetisk kvalitet även med beaktande av de värden som ska tas i beaktande ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Byggnaderna har placerats på respektive fastighet på bästa möjliga sätt utifrån omgivningskravet, d.v.s. med beaktande av grannarnas intressen.

Detaljplanen anger inga anvisningar eller begränsningar vad gäller takvinkel. Träfasaderna har monterats på plats, vilket bland annat möjliggjort en större fönstersättning än normalt. Byggnadernas balkonger och altaner är i överensstämmelse med detaljplanen och kan inte anses störande för omkringboende. Komplementbyggnaderna har uppförts med samma formspråk som huvudbyggnaderna. Enligt utlåtande från arkitekt G bär de aktuella byggnaderna drag av 2010-talets materialval i fasad och arkitektonisk utformning, samtidigt som de i skala och placering på tomten underordnar sig omgivningens struktur i termer av

byggnadsvolymens höjd, utbredning och placering av huvudbyggnad och uthus på tomt.

Parkering har lösts inom fastigheten, vilket stipuleras av detaljplanen. Detta är också nödvändigt med hänsyn till byggnadernas ändamål som demensboende. Genom den trädgård som ska anläggas på fastigheten och den uppvuxna häcken mot G:s väg så kommer asfalteringen inte att vara störande för de omkring-boende eller på annat sätt förta de kulturella värdena i området.

Mullbärsträdgården som klagandena hänvisat till stammar från 1700-talet men blev inte framgångsrik. Några spår av mullbärsodlingen finns inte efter 1903. På foton av fastigheten från 1950-talet syns ingen mullbärsträdgård.

Nämnden har givits tillfälle att yttra sig och har anfört att vad som framkommit i målet inte föranleder någon ändrad inställning hos nämnden.

DOMSKÄL

Domstolen har den 20 oktober 2017 hållit syn på fastigheterna Y och Z samt delar av Drottningholmsmalmen. Vid tillfället var husen och komplementbyggnaderna redan uppförda.

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

Det mark- och miljödomstolen ska bedöma i målet är om det finns förutsättningar för att bevilja de aktuella byggloven. Det kan noteras att ramen för både länsstyrelsens och mark- och miljödomstolens bedömningar utgörs av nämndens beslut.

Gällande översiktsplan för Ekerö kommun antogs den 13 december 2005 och anger bland annat följande. Hela kommunen ingår i ”Mälaren med öar och strandområden”, som är av riksintresse bland annat för de kulturvärden som finns i området. För kommunens invånare är kulturarvet och kulturmiljön, och därmed

vården av denna, en mycket viktig bas för det som är Ekerö. I arbetet med översiktplanen har därför en genomgång av riksintresseområdena gjorts och dess värdekärnor tagits fram. Inom dessa områden ska de kulturhistoriska aspekterna särskilt beaktas. Som en sådan värdekärna anges bland annat större delen av Lovö, inklusive Drottningholmsmalmen. Som generell riktlinje för riksintresseområdena anges bland annat att nytillkommande bebyggelse som avviker mot det befintliga bebyggelsemönstret är olämplig. Särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön, landskapsbilden och bebyggelsemiljön. I samband med planering inför åtgärder, bör vad som är karaktäristiskt och värdefullt i landskapet lyftas fram. Högt *antikvariskt hänsynstagande* är motiverat vid komplettering av befintlig bebyggelse och vid övriga förändringar i landskapet. Avseende värdekärnan Lovö anges som specifik riktlinje bland annat att åtgärder som kan skada kulturvärdena inte får vidtas och att kommunen ska verka för att de värdefullaste kultur- och naturmiljöerna på Lovö ges förstärkt skydd på lämpligt sätt. Tydlighet och helhetstänkande ska eftersträvas. Olika överlappande skyddsformer bör undvikas. Vidare ska i detaljplaner inom Malmen varsamhetsbestämmelser införas.

Gällande detaljplan för Drottningholmsmalmen vann laga kraft den 28 oktober 2015. I planbeskrivningen anges bland annat följande. Planens syfte är att möjliggöra en varsam utveckling av Drottningholmsmalmen samtidigt som dess kulturhistoriska värde beaktas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Hela planområdet omfattas av riksintresse. Drottningholmsmalmen utgör ett riksintesseområde för kulturmiljövården. Inom området får åtgärder inte utföras så att kulturvärdena påverkas negativt. Det är av stor vikt att eventuella nytillskott på Drottningholmsmalmen utförs med *hög arkitektonisk omsorg och kvalitet*. Som exempel på sentida byggnader som uppförts på detta sätt anges byggnader formgivna av några av landets mest namnkunniga arkitekter. Gestaltning av nya fristående byggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om kvalitet, materialval och kulörer så att en god helhetsverkan uppnås. Nya byggnader får inte utformas som kopior av historiska stilar.

Av handlingarna i målet framgår att Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun (stadsarkitektkontoret) under bygglovsprocessen funnit att den föreslagna bebyggelsen med sin prefabricerade volym avviker från andra samtida tillägg i området i fråga om kvalitet och platsbundenhet. Stadsarkitektkontoret har därför efterfrågat en dialog med byggherren i syfte att utveckla gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen. Enligt stadsarkitektkontoret har detta besvarats med att ”byggnadskonceptet inte medger en större omgestaltning av byggnaderna än val av beklädnad”. Stadsarkitektkontoret har sammanfattningsvis bedömt att den föreslagna bebyggelsen är i enlighet med detaljplanens bestämmelser i flera avseenden, men att den generella gestaltningen inte uppfyller detaljplanens intention avseende balansakten mellan anpassning och självständighet. Detta medför enligt stadsarkitektkontoret att bebyggelsen inte i tillräckliga delar bidrar till en god helhetsverkan.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning

Både kommunens översiktsplan och detaljplanen för Drottningholmsmalmen lägger en tydlig vikt vid bevarande och varsam utveckling av Drottningholmsmalmen med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena i området. Planhandlingarna ger på flera ställen uttryck för att utveckling av området måste genomföras varsamt och med höga arkitektoniska värden och omsorg om området som helhet. I detaljplanen uttrycks detta som att gestaltning av nya fristående byggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om kvalitet, materialval och kulörer så att en god helhetsverkan uppnås. Mot bakgrund av vad som redovisats ovan delar mark- och miljödomstolen den uppfattning som uttryckts av Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun, att den föreslagna bebyggelsen inte på ett tillräckligt sätt bidrar till en god helhetsverkan i området. Byggnadernas tydliga prefabricerade karaktär och det enhetliga utseendet för de två huvudbyggnaderna och deras komplementbyggnader uppfyller enligt mark- och miljödomstolens mening inte de särskilda krav som kan ställas på bebyggelse inom det aktuella området med dess påtagliga kulturhistoriska värden, och som kommit till uttryck i översikts- och detaljplanerna. Bebyggelsen avviker således från gällande detaljplan i denna del.

Av detaljplanen framgår att högst antal lägenheter som får inrymmas per fastigheter mellan 2 000 m² och 10 000 m² är 3. Begreppet lägenhet definieras inte i PBL eller på annat ställe i plan- och bygglagstiftningen som ska tillämpas i målet. Någon definition av begreppet har inte heller införts i detaljplanen eller planbeskrivningen. I praxis har man tagit ledning av hur begrepp definieras i Terminologacentrum TNC, Plan- och byggtermer 1994 för tolkning av PBL och mark- och miljödomstolen bedömer det därför som lämpligt att utgå från dessa definitioner. I TNC anges att en lägenhet är ”ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende utgör en självständig enhet”. Av ritningarna i målet framgår att varje byggnad innehåller 4 utrymmen var som i upplåtelsehänseende utgör en självständig enhet. Detta framgick även vid synen som genomförts. Ansökt bygglov strider således mot detaljplanen även i denna del.

Sammantaget anser mark- och miljödomstolen att det finns skäl att upphäva bygglovet då detta i avgörande avseenden inte är förenligt med gällande detaljplan. Ingen av avvikelserna kan anses som liten. Kommunens beslut att bevilja bygglov ska därför med ändring av länsstyrelsens beslut upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 23 februari 2018. Prövningstillstånd krävs.

Liza Zetterberg

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Liza Zetterberg, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Mattias Hodsoll.