



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060106

**DOM**  
2012-08-31  
Stockholm

Mål nr  
P 8256-11

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-09-15 i mål nr P 1648-11, se bilaga A

### **KLAGANDE**

Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun

### **MOTPART**

1. A G

2. K G

### **SAKEN**

Bygglov för fasadändring på fastigheten X i Falkenbergs kommun

---

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

Med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 13 april 2011 (dnr. 403-4067-10).

---

Dok.Id 1006827

---

<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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska undanröjas och att länsstyrelsens i Hallands län beslut ska fastställas.

A och K G har bestritt bifall till överklagandet.

Bygglövsnämnden har till grund för sitt överklagande i huvudsak anfört följande. Den sökta åtgärden uppfyller varken anpassningskravet enligt 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) (ÄPBL) eller varsamhetskravet enligt 3 kap. 10 § ÄPBL. Ärendet är av stor principiell betydelse för att avgöra i vilken utsträckning rapporten *Stadens yttre årsringar* kan tjäna som underlag i ärenden om bygglov. Rapporten togs fram år 2005 och ingår i delöversiktsplan för Falkenbergs centralområde. Avsikten är att rapporten ska utgöra kunskapsunderlag vid avvägningar i beslut om bygglov och som stöd för fastighetsägare vid vård och underhåll av bebyggelsen. Syftet är dessutom att uppfylla det av riksdagen beslutade miljö kvalitetsmålen avseende god bebyggd miljö. I avsnitt med värdering och rekommendationer anges bland annat att de seriebyggda husen i kvarteret Tecknaren har ett stort värde genom den enhetliga miljön och den tidstypiska 1960-talsarkitekturen. De röda tegelfasaderna och de sammanhållna taken som förstärker den enhetliga gatubilden är av särskilt stor vikt. Tegelfasaderna bör enligt rapporten bibehållas intakta och bör inte tillåtas putsas eller målas. Kvarteret Tecknaren omfattar 25 hus varav 24 har bibehållit den ursprungliga fasaden. Det stämmer inte som mark- och miljödomstolen menar att värdet inte skulle vara särskilt tungt understruket i rapporten. Mark- och miljödomstolens slutsats om att utredningen inte syftade till att värdera enskilda byggnader utan kvarteret som helhet är inte heller invändningsfri. När det rör sig om ett enhetligt område innebär skrivningar för området som helhet även att de enskilda byggnaderna inom området omfattas. Det skiljer sig från bedömningarna i ett heterogent område. Om åtgärden tillåts följer sannolikt flera ansökningar om fasadändring varpå karaktären av området går förlorad. Det gäller även andra områden än kvarteret Tecknaren. Det är rimligt att en rapport med koppling till översiktsplan kan användas vid prövning av bygglov.

A och K G har till grund för sin inställning i huvudsak anfört följande.

När de beslutade att köpa fastigheten år 1997 fanns inga restriktioner beträffande om- och tillbyggnader. Därför beslutade de att köpa. Om de vetat om att dylika restriktioner fanns skulle köpet förmodligen inte ha kommit till stånd. Eftersom andra köpare antagligen resonerar på liknande sätt medför det en värdestagnation för de aktuella fastigheterna. Förbudet förhindrar dessutom framtida tilläggsisoleringar som oftast utförs från utsidan. I området har redan fasadändringar skett på flera andra fastigheter – både trä och puts har använts. Områdets ”unika kulturvärde” har alltså redan naggats i kanten. I området Kristineslätt har ett ännu större antal fasadändringar skett. Det kan dessutom ifrågasättas om 1960-talets arkitektur är något att vara stolt över.

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

Sedan Mark- och miljööverdomstolen företagit syn på fastigheten X med omgivningar har målet avgjorts efter föredragning.

En förutsättning för att bygglov ska beviljas är enligt 8 kap. 11 § ÄPBL att åtgärden är förenlig med gällande detaljplan samt uppfyller vissa krav i 3 kap. ÄPBL i fråga om utformning av byggnader m.m. I 3 kap. 1 § ÄPBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Vidare anges att byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalade, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Enligt 3 kap. 10 § ÄPBL ska ändringar av en byggnad utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Av 1 kap. 5 § ÄPBL följer att i prövningen ska såväl allmänna som enskilda intressen beaktas. Bestämmelsen ger uttryck för proportionalitetsprincipen.

I målet aktualiseras frågan om det är förenligt med bestämmelserna i ÄPBL att ändra byggnaden på så sätt att fasaden tunnputsas (säckaskuras) i grått. Underlag för bedömningen utgörs av gällande detaljplan, översiktsplanen samt de iakttagelser som domstolen gjort vid syn på platsen samt det enskilda intresse som sökanden angett.

Inledningsvis konstaterar domstolen att gällande detaljplan saknar bestämmelser till skydd för bebyggelsens kultur- och miljömässiga värde. En tunnputsning av fasaderna är därför förenlig med detaljplanen. Förutsättningarna att bevilja bygglov för de aktuella åtgärderna ska enbart prövas mot de generella reglerna i 3 kap. ÄPBL i relation till sökandens enskilda intresse.

För Falkenbergs centralområde har kommunfullmäktige 2007 antagit en delöversiktsplan. En del av denna översiktsplan utgörs av kunskapsunderlaget *Stadens yttre årsringar* där bland annat bebyggelsen i kv Tecknaren värderas utifrån sitt kultur- och miljömässiga värde. Vidare ges övergripande rekommendationer till stöd för kommande bygglovprövningar för hur dessa värden ska tas till vara. En översiktsplan är inte bindande för prövningar av bygglov, men rekommendationer i en aktuell och välunderbyggd översiktsplan har stor betydelse när det gäller tillämpningen av 3 kap. ÄPBL.

Vid synen framgick att de flesta byggnaderna alltjämt har bevarat de röda tegelfasader och den taklutning som utpekats som värdefulla i rapporten *Stadens yttre årsringar*. De röda tegelfasaderna karaktäriserar i hög grad bebyggelsen i grupphusområdet. Endast i enstaka fall har det på andra byggnader i området gjorts förändringar som i någon mån försvagar det helhetsintryck som annars präglar bebyggelsen. På en angränsande tomt har till exempel taklutningen ändrats och på en byggnad i ett angränsande kvarter har tegelfasaderna putsats. Trots dessa förändringar finns fortfarande en enhetlighet i bebyggelsen som skulle reduceras ytterligare om den nu aktuella fasaden tunnputsades. Mark- och miljööverdomstolen bedömer mot bakgrund härav att åtgärden inte är förenlig med bestämmelsen i 3 kap. 1 § ÄPBL eftersom den inte ger en god helhetsverkan. Åtgärden tar heller inte tillvara det karaktärsdrag som den röda tegelfasaden utgör för byggnaden.

Det allmänna intresset av att bevara tegelfasadens nuvarande utformning måste vägas mot A och K G:s enskilda intresse av att förändra sin fastighet på det sätt de önskar. Kommunen har i en antagen översiktsplan tydligt redogjort för sin syn på bebyggelsens kultur- och miljömässiga värde, vilket ger det allmänna intresset en särskild tyngd. Det torde alltjämt finnas goda möjligheter till att förändra fastigheten i

andra delar än en genom tunnputsning av tegelfasaden. Enligt Mark- och miljööverdomstolens är det därför inte oproportionerligt att avslå ansökan om bygglov i detta fall. Vid en samlad bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen således att åtgärderna inte är förenliga med bestämmelserna i 3 kap. 1 och 10 §§ ÄPBL.

På grund av vad som anförts ovan ska nämndens överklagande bifallas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Mikael Hagelroth och Håkan Åberg, referent, samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander. Avgörandet är enhälligt. Föredragande har varit hovrättsfiskalen Liisa Seim.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2011-09-15  
meddelad i  
Vänernsbor

Mål nr P 1648-11

**KLAGANDE**

1. A G

2. K G

**MOTPART**

Bygglövsnämnden i Falkenberg kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2011-04-13 i ärende nr 405-4067-10,  
se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglövs för fasadändring på fastigheten X, Falkenberg kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den  
13 april 2011 i ärende 403-4067-10 och Bygglövsnämnden i Falkenberg kommuns  
beslut den 19 augusti 2010, § 1201 samt återförvisar målet till Bygglövsnämnden i  
Falkenberg kommun för ny handläggning.

---

Dok.Id 173837

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

**BAKGRUND**

Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun beslutade den 19 augusti 2010 att avslå K G:s ansökan om bygglov för att tunnputsa tegelfasaden på sitt bostadshus på fastigheten X i Falkenbergs kommun. Länsstyrelsen avslog i beslut den 13 april 2011 K G:s och A G:s överklagande av nämndens beslut.

**YRKANDEN M.M.**

K G och A G har yrkat att bygglov ska beviljas enligt ansökan och har därvid anfört bl.a. följande. De vill ändra fasaden från röd tegelfasad till tunnputs i ljusgrå kulör med bibehållande av teglets struktur. Eftersom strukturen behålls ändras inte byggnadens karaktärsdrag och dess kulturhistoriska och miljömässiga värde tas till vara. Stora förändringar har redan gjorts i kvarteret. En granne har lyft taket. En annan har byggt ut sitt hus i trä, vilket medfört att tegelfasaden inte syns på mer än två sidor om huset. Ett tunnputsat hus finns redan i kvarteret. Kvarteret ligger inklämt mellan två gator där husen är av olika utseende på båda sidor. I detaljplanen anges endast att man inte bör ändra utseendet på fasaden. Utan förnyelse kommer fastighetspriset att hållas nere. De kände inte till att deras fastighet omfattas av ”De yttre årsringarna”. Det finns ett tiotal borrhål efter spaljéer i fasaden. Hålen kan lagas med murbruk för att hindra frostsprängning, men då blir huset gråprickigt. Det finns inget infärgat rött bruk som håller mer än två år utan det bleks med åren. Kostnaden för att finputsas fasaden är inte högre än kostnaden för att underhålla hål vartannat år. De begär att mark- och miljödomstolen håller syn i målet.

Bygglövsnämnden har vidhållit sitt beslut och därvid anfört bl.a. följande. Om tegelfasaden putsas tas inte tillräcklig hänsyn till stadsbild och kulturvärden på platsen. Byggnadens karaktärsdrag och dess kulturhistoriska och miljömässiga värde skulle heller inte tillvaratas i tillräcklig mån. Rapporten ”Stadens yttre årsringar” ingår i underlaget till delöversiktsplan för Falkenbergs centralortsområde, antagen år 2007. Kvarteret Tecknaren, där det aktuella bostadshuset är beläget, ligger i ett område som i rapporten anges ha ett värde genom den enhetliga miljön och den tidstypiska 1960-talsarkitekturen. Där anges vidare bl.a. att tegelfasaderna i området bör behållas intakta och inte tillåtas putsas eller målas. Rapporten beskrevs

i lokalpressen år 2007. Den fanns även tillgänglig i bokhandeln och på Stadsbyggnadskontoret. Den används som kunskapsunderlag vid beslut om bygglov m.m. Borrhålerna i den nu aktuella fasaden kan lagas med infärgat murbruk. Kostnaderna för att putsa fasaden är högre än att underhålla den i nuvarande utförande.

### DOMSKÄL

Ärendet har inletts före den 2 maj 2011 och ska därför handläggas enligt äldre bestämmelser. Enligt 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), nedan PBL, ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska vidare ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaden som sådan och som ger en god helhetsverkan. I 3 kap. 10 § PBL ska ändringar av byggnad utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. I 1 kap. 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt PBL, både allmänna och enskilda intressen ska beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

Mark- och miljödomstolen, som med hänsyn till fotodokumentationen i målet inte anser det nödvändigt att hålla syn, gör följande bedömning.

Den aktuella fastigheten ligger inom ett område med detaljplan. Detaljplanen begränsar dock inte fastighetsägarnas rätt att ändra byggnaders fasad. I den delöversiktsplan som gäller för området hänvisas ifråga om kulturmiljöer till utredningen ”Stadens yttre årsringar” framtagen av Falkenberg museum och Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg år 2005 (nedan benämnd utredningen).

Enligt mark- och miljödomstolen kan inte uttalanden i en sådan utredning jämföras med bestämmelser i t.ex. en detaljplan, som är direkt tillämpliga, utan måste värderas i varje enskilt fall. Att utredningen endast är avsedd som ett kunskapsunderlag har angetts såväl i själva utredningen som i delöversiktsplanen. Bedömningen av om ett bygglov ska bifallas ska istället göras mot de lagfästa bestämmelser som redovisats ovan. Däremot kan utredningen, med hänsyn till att



den omnämns i delöversiktsplanen, användas som stöd för bedömningen av vilka värden bebyggelsen rymmer.

För att analysera uttalandena i utredningen måste bakgrunden till de värderingar och rekommendationer som finns i utredningen lyftas fram. Utredningens syfte var att översiktligt inventera bebyggelsen i hela Falkenbergs innerstad med fokus på ”värdeenhetliga områden”. Någon dokumentation av enskilda byggnader var inte avsedd och har heller inte gjorts.

Utredningen omfattar värdering av hela innerstaden, endast dess äldsta del (som bl. a. är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården och som omfattas av en bevarandeplan) och stadens industriområden har utelämnats. I utredningen anges att det övergripande begreppet kulturhistoriskt värdefullt kan omfatta *dokumentvärde* (som t. ex. arkitekturhistoria; teknikhistoria eller information om stadens utveckling), *upplevelsevärde* (konstnärligt; upplevelse av tid och kontinuitet; miljömässigt såsom placering i landskapet eller stadsmiljön) samt *övergripande/förstärkande* värden (så som autenticitet; representativitet eller sällsynthet).

När det gäller förändringar av bebyggelse anger författarna till utredningen att all bebyggelse som uttrycker sin tids tankar och ideal har ett kulturhistoriskt värde. För hållbar utveckling måste varje enskild byggnads förutsättningar och kulturhistoriska värde ses som en tillgång.

För kvarteret Tecknarens del har bevarandevärdet uttryckts så att det tillsammans med kvarteren Skulptören och Etsaren har ett värde för den enhetliga miljön och den tidstypiska 1960-talsarkitekturen. Av stor vikt är därvid de röda tegelfasaderna och de sammanhållande taken som förstärker den enhetliga gatubilden. Tegelfasaderna bör enligt författarna behållas intakta och bör ej tillåtas att putsas eller målas. Taken bör heller ej förändras och tillbyggnader mot gatan bör också undvikas.

Mark- och miljödomstolen konstaterar således att det, förutom enhetligheten i området, är arkitekturen som ger det kulturhistoriska värdet för Tecknarens del.

Värdet är inte särskilt tungt understruket i utredningen, utan endast beskrivet som att det ”har ett värde” och att detta värde bl.a. ligger i tegelfasaderna.

Som redan framhållits syftade inte utredningen till att värdera enskilda byggnader. Det saknas därför stöd för uppfattningen att just byggnaden på X skulle bära det värde som kvarteret som helhet bedömts ha. Mark- och miljödomstolen finner därför att 3 kap. 10 § PBL, som föreskriver varsamhet med en enskild byggnads karaktärsdrag, inte är tillämplig i målet.

När det gäller bestämmelsen i 3 kap 1 § PBL bedömer mark- och miljödomstolen att putsning av fasaden inte inger några betänkligheter ifråga om att det skulle vara estetiskt tilltalande eller lämplig för byggnaden som sådan. Däremot kan den ändrade utformningen i någon mån bidra till mindre helhetsverkan i området där fasaderna beskrivits som viktiga för enhetligheten och 1960-talsarkitekturen. Mark- och miljödomstolen bedömer emellertid inte att kulturvärdet är särskilt starkt beskrivet i utredningen. För övrigt understryks det kulturhistoriska värdet i området inte heller på något annat sätt; det är t.ex. inte utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Vidare anser mark- och miljödomstolen att den enhetlighet och helhetsverkan som beskrivits av nämnden redan minskat genom att fastigheter i området har putsats om, byggts till i annat material samt att takvinkel ändrats som medgett inredning av övervåning. Kulturvärdet får därmed bedömas som förhållandevis ringa.

Mot kulturvärdet ska enligt 1 kap. 5 § PBL vägas fastighetsägarens intresse av att fritt kunna vidta de åtgärder denne önskar med sin fastighet. Visserligen återstår, som länsstyrelsen angett, stor frihet för fastighetsägarna i området att vidta andra åtgärder med sina hus och ett nekat bygglov skulle heller inte i detta avseende innebära något ekonomiskt men för klagandena. Även detta intresse får därmed bedömas som förhållandevis svagt.

Vid en samlad bedömning anser mark- och miljödomstolen att nämnden inte visat att stadsmiljön i området har ett så högt kulturhistoriskt värde att det intresset väger tyngre än fastighetsägarnas intresse av att kunna vidta de i målet aktuella åtgärder som de önskar med sin fastighet. I en sådan situation där inget av intressena

uppenbart väger tyngre än det andra bedömer mark- och miljödomstolen att fastighetsägarens intresse ska ges företräde.

Överklagandet ska alltså bifallas och underinstansernas beslut upphävas. Mark- och miljödomstolen återförvisar därför målet åter till nämnden för ny handläggning.

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

Överklagande senast den 6 oktober 2011.

Susanne Mörkås

Rolf Dalbert

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Eveline Savik.