



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060105

**DOM**  
2013-02-12  
Stockholm

Mål nr  
P 2567-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-02-29 i mål nr P 3416-11, se bilaga A

### KLAGANDE

AB Familjebostäder

1

Ombud: Advokaten J B

### MOTPARTER

1. G C

2. A M

3. A Ö

4. D D

5. A E

6. K H

7. K J

Dok.Id 1045879

---

<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		

8. I S

9. T S

10. C T

11. I T

Ombud för 4-11:

H D

12. H D

13. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

**SAKEN**

Bygglov för vindsinredning m.m. på fastigheten X i Stockholms kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att AB Familjebostäder beviljas bygglov på fastigheten X i Stockholms kommun för inredande av fyra vindslägenheter, upptagande av takkupor och takfönster samt anläggande av utrymningsstegar på taket, allt i enlighet med bolagets bygglovsansökan i dessa delar.

2. Överklagandet avslås såvitt gäller tillbyggnad på gårdsbjälklaget genom uppförande av hissbyggnad på innergården.

3. Ärendet återgår till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun för vidare hantering av det givna bygglovet.

---

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

AB Familjebostäder har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja bolaget bygglov för inredande av fyra vindslägenheter, upptagande av takkupor och takfönster, anläggande av utrymningsstegar på taket samt uppförande av hissbyggnad på gårdsplan, allt i enlighet med bolagets bygglovsansökan med undantag av uppförande av lanterniner på fastighetens innergård.

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun (nämnden) har medgett bifall till överklagandet medan H D m.fl. (de boende) har bestritt ändring.

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

**AB Familjebostäder** har i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som vid underinstanserna med följande tillägg och förtydliganden. De vindslägenheter som tillskapas tillgodoser ett allmänt och kommunalt behov av nya bostäder i Stockholm. I källaren inrättas tvättstuga, nytt förråd för cyklar och barnvagnar, nya lägenhetsförråd och ny elcentral. Hissbyggnaden på fastighetens innergård erfordras för tillgängligheten av tvättstugan i källaren. Därigenom uppnås lägsta godtagbara standard för bostadslägenheterna i fastigheten. På innergården finns idag en cirka 30 m<sup>2</sup> stor gårdsbyggnad inrymmande fastighetens soprum. På gården finns även en poppel, som ska tas bort, och en cykelparkering som upptar cirka 6 respektive 32 m<sup>2</sup> yta. Genom inrättande av cykelförråd i källaren kan cykelparkeringen på innergården upphöra. Såsom mark- och miljödomstolen anfört måste syftet med detaljplanens bebyggelseförbud på gårdsplanen anses vara att de boende ska tillförsäkras en fri yta för lek och rekreation. Den lovsökta åtgärden innebär de facto att den fria ytan för lek och rekreation ökar med cirka 30 m<sup>2</sup>. Bolaget hävdar att den befintliga gårdsbyggnaden och den lovsökta hissbyggnaden sammantagna utgör en godtagbar mindre planavvikelse i enlighet med detaljplanens syfte.

Den föreslagna vindsinredningen omfattar, som enda förändring mot gatorna, en brandutrymning i form av stegar. Det ska här noteras att vid mark- och

miljödomstolens syn på fastigheten kunde befintlig stege skönjas först efter ”orienteringsanvisning” från arkitekten. Stockholms brandförsvaret har på begäran av AB Familjebostäder avgett ett yttrande av vilket bl.a. framgår att en ombyggnad av vinden och minimering av brandbelastningen skulle förbättra brandskyddet på vinden och i fastigheten.

Länsstyrelsen har lämnat tillstånd enligt kulturminneslagen för de lovsökta åtgärderna. Riksantikvarieämbetet ska följa och granska länsstyrelsens åtgärder och har i detta fall valt att inte överklaga länsstyrelsens beslut. Varsamhetskravet i gällande tilläggsplan är uppfyllt och de lovsökta åtgärderna innebär inte någon förvanskning av byggnaden.

**Nämnden** har vidhållit sitt beslut och utvecklat sin talan på samma sätt som vid underinstanserna.

**De boende** har i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som vid underinstanserna med följande tillägg och förtydliganden. De stödjer mark- och miljödomstolens dom till fullo och hänvisar helt till denna. Cyklarna kommer sannolikt även fortsättningsvis att ta plats på innergården eftersom det inte är troligt att de som använder sina cyklar dagligen kommer transportera dessa upp och ner i en hiss från källaren. De planerade brandstegen till vindsvåningarna kommer att påverka husets ursprungliga utseende negativt och ge ett skräpigt intryck i form av utstickande och artfrämmande föremål. Den befintliga hissen i trapphuset är inte handikappanpassad, då den är omöjlig att få in en rullstol i, vilket är en förutsättning för en nybyggnation.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på den aktuella fastigheten X i Stockholms kommun.

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

Den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska tillämpas i målet. Av 8 kap. 11 § ÄPBL framgår när en ansökan om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan ska bifallas. Av intresse i målet är om de åtgärder som bygglov söks för är planenliga och om de uppfyller kraven i 3 kap. ÄPBL.

### **Inredning av vinden**

För fastigheten gäller en detaljplan från 1940 samt flera tilläggsplaner varav den från 2004, TDp 2002-11341-54, är avgörande för bedömningen av om åtgärden att inreda vinden med fyra bostadslägenheter strider mot detaljplan. I planen från 2004 upphävdes det tidigare vindsinredningsförbudet och en varsamhetsbestämmelse infördes. I och med att denna plan vann laga kraft är inredande av vind för bostadsändamål en planenlig åtgärd under förutsättning att åtgärden inte strider mot varsamhetsbestämmelsen som lyder: ”Ny takkupa, nytt takfönster eller annan ändring får endast göras där det inte är olämpligt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska och stadsmiljömässiga värde eller på grund av att byggnaden ingår i en värdefull helhetsmiljö. En förutsättning är att tilläggen ges en lämplig placering och utformning med hänsyn till byggnadens karaktär och exponering i stadsbilden”.

De yttre åtgärder som nu är aktuella i och med vindsinredningen och som inte får strida mot bestämmelsen är åtta takkupor och åtta takfönster mot gården samt fyra stegar för brandutrymning mot gata. Det stora kulturhistoriska värde som byggnaden har är huvudsakligen knutet till dess gatufasader och till att byggnaden är en del av det riksintressanta esplanadsystemet. Mot gatorna görs inga yttre ändringar som är förknippade med vindsinredningen utöver de fyra utrymningsstegen som endast med svårighet kan ses från gatan. Mot bakgrund av att inredandet av vinden för bostadsändamål i alla händelser förutsätter någon typ av yttre förändring av byggnaden för att möjliggöra ljusinsläpp anser Mark- och miljööverdomstolen att nämnda åtgärder, med den placering och utformning de har fått, inte strider mot planens varsamhetsbestämmelse. Åtgärden att inreda vinden för bostadsändamål är därmed planenlig.

Sedan det sålunda konstaterats att åtgärden inte strider mot detaljplanen återstår frågan om hinder mot bygglov ändå föreligger med hänsyn till kraven i 3 kap. ÄPBL. Vid den bedömningen ska beaktas att enligt 13 kap. 2 § andra stycket 1 ÄPBL får beslut inte överklagas till den del de avser frågor som redan är avgjorda genom detaljplan. En

annan utgångspunkt är att krav enligt 3 kap. kan ställas endast om de inte medför att en i detaljplan medgiven byggrätt inte kan utnyttjas.

I målet är det inte fråga om en begränsning av byggrättens omfattning avseende byggnadsvolym men väl om huruvida en del av byggnaden får utnyttjas i enlighet med vad planen medger. I det aktuella fallet måste det jämföras med en byggrätt att planen medger vindsinredning, bl.a. med hänsyn till att detta måste anses vara en väsentlig faktor vid beräkning av fastighetens värde.

I förevarande fall innehåller detaljplanen en varsamhetsbestämmelse. Bestämmelsen reglerar i huvudsak frågor som även regleras i 3 kap. ÄPBL. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är det tydligt att åtgärderna inte strider vare sig mot varsamhetsbestämmelsen i detaljplanen eller mot kraven i 3 kap. 1 och 10 §§ ÄPBL, i den mån dessa kan anses ställa krav utöver planens varsamhetsbestämmelse.

Härefter måste även bedömas om åtgärderna uppfyller kraven i 3 kap. 12 § ÄPBL. Byggnadsnämnden inhämtade inför sitt beslut yttrande från stadsmuseet och länsstyrelsen. Länsstyrelsen lämnade i ett beslut enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. tillstånd till åtgärderna. Stadsmuseet avstyrkte däremot bygglovsansökan och menade att tillkomsten av de fyra utrymningsstegen och inredningen av vinden skulle innebära en förvanskning och alltså stå i strid med den nämnda bestämmelsen. Eftersom möjligheten att inreda vindsutrymmet redan är bedömd i detaljplanen är det endast stadsmuseets uppfattning om utrymningsstegen som är av intresse vid den aktuella bedömningen av om åtgärderna innebär förvanskning. Mark- och miljödomstolen inhämtade även yttrande från Riksantikvarieämbetet som menade att den planerade ombyggnaden är ovarsam. Riksantikvarieämbetet anförde i sitt yttrande att få vindar av denna typ finns bevarade, vilket gör det angeläget att behålla den aktuella vinden intakt. Någon invändning som innebär att just de yttre åtgärder som sammanhänger med inredandet av vinden strider mot kravet i 3 kap. 12 § ÄPBL framfördes dock inte. Vad de kulturvårdande myndigheterna anført angående vilka kulturhistoriska värden som skulle förvanskas genom de åtgärder som har direkt samband med vindsinredningen kan enligt Mark-

och miljööverdomstolens uppfattning inte leda till att bygglov för inredande av vinden nekas med hänvisning till 3 kap. 12 § ÄPBL.

Till skillnad från mark- och miljödomstolen finner Mark- och miljööverdomstolen alltså att bygglov ska beviljas såvitt gäller vindsinredningen.

### **Tillbyggnad på gården**

Det överklagade bygglovsbeslutet medger även en tillbyggnad av huvudbyggnaden. Tillbyggnaden inrymmer en hiss för transport mellan gård och källare. Den del av tillbyggnaden som skulle finnas ovan gårdsbjälklaget och som har en area om ca 9 m<sup>2</sup> är planstridig eftersom detaljplanen endast medger att gårdsbjälklaget underbyggs. Med stöd av 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL får bygglov beviljas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplan, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. Regeringsrätten har i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57) uttalat att bedömningen av om en avvikelse från en plan är att anse som mindre bör göras inte endast utifrån absoluta mått och tal utan även i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Med beaktande av att det på X sedan tidigare finns en ca 30 m<sup>2</sup> stor gårdsbyggnad och att en stor del av innergården alltså redan har tagits i anspråk för bebyggelse delar Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljödomstolens uppfattning att hissbyggnaden, med sin placering mitt på innergården, inte utgör en sådan mindre avvikelse som kan godtas enligt 8 kap. 11 § ÄPBL. Bygglovsansökan ska därför, som mark- och miljödomstolen funnit, avslås i den delen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal och Peder Munck, referent, samt tekniska rådet Maria Lotz och tf. hovrättsassessorn Anna Hempel. Domen är enhällig.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Emilia Virtanen.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-02-29  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 3416-11

### KLAGANDE

1. G C
2. H D
3. D D
4. A E
5. E E
6. P E
7. K H
8. K J
9. A M
10. A M
11. I S
12. T S
13. C T
14. I T
15. A Ö

Ombud för 1 och 3-15: H D

### MOTPARTER

1. AB Familjebostäder  
Ombud: advokaten J B

2. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun

### SAKEN

Bygglov för vindsinredning m.m. på fastigheten X i Stockholms kommun

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 7 juni 2011 i ärende nr 4032-10-12742,  
se bilaga 1

Dok.Id 261128

---

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 08:30-16:00



**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar E Es, P Es och A Ms överklaganden.
  2. Med delvis upphävande av underinstansernas beslut avslår mark- och miljödomstolen AB Familjebostäders ansökan om bygglov för inredande av vindslägenheter, upptagande av takkupor och takfönster, anläggande av utrymningsstegar på taket samt uppförande av hissbyggnad.
  3. Mark- och miljödomstolen avslår I Ss och T Ss överklagande vad gäller bygglov för höjning av balkongräcken.
-

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

BAKGRUND .....	3
YRKANDEN M.M. ....	4
KLAGANDENA .....	4
FAMILJEBOSTÄDER .....	5
STADSBYGGNADSNÄMNDEN .....	6
REMISSYTTRANDE .....	7
DOMSKÄL .....	9
TALERÄTT .....	9
BYGGNADSMINNESFÖRKLARINGENS BETYDELSE VID BYGGLOVSPRÖVNINGEN .....	9
INREDANDE AV VINDSLÄGENHETER, UPPTAGANDE AV TAKKUPOR OCH TAKFÖNSTER OCH ANLÄGGANDE AV UTRYMNINGSSTEGAR .....	10
<i>Förvanskningförbudet enligt 3 kap. 12 § ÄPBL</i> .....	10
<i>Intresseavvägning enligt 1 kap. 5 § ÄPBL</i> .....	12
UPPFÖRANDE AV HISSBYGGNAD PÅ GÅRDSPLANEN .....	13
HÖJNING AV BALKONGRÄCKEN .....	15

**BAKGRUND**

AB Familjebostäder ansökte i juli 2009 om bygglov för följande åtgärder på huvudbyggnaden på fastigheten X i Stockholms kommun: inredande av vindslägenheter, upptagande av takkupor och takfönster, anläggande av utrymningsstegar på taket och höjning av balkongräcken. Bygglov söktes också för uppförande av lanterniner och hissbyggnad på fastighetens innergård.

I beslut den 15 april 2010 biföll Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun (stadsbyggnadsnämnden) ansökan. Ett antal hyresgäster på fastigheten överklagade stadsbyggnadsnämndens beslut till länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde i beslut den 7 juni 2011 bygglovets för lanterninerna, men avslog i övrigt överklagandena.

**YRKANDEN M.M.**

**Klagandena**

G C, H D, D D, A E, E E, P E, K H, K J, A M, A M, C T, I T och A Ö, samtliga boende på fastigheten, har yrkat att mark- och miljödomstolen avslår Familjebostäders ansökan om bygglov för inredande av vindslägenheter, upptagande av takkupor och takfönster, anläggande av utrymningsstegar på taket samt uppförande av hissbyggnad.

I S och T S, även dessa boende på fastigheten, har yrkat att det lämnade bygglovet upphävs i sin helhet.

Klagandena har, utöver vad som angetts i det överklagade beslutet, anfört i huvudsak följande.

Om man inreder vinden med bostadslägenheter kommer man på sikt tvingas ta upp fler fönster mot gatan för ljusinsläpp och brandsäkerhet. Det unika taket kommer då att förvanskas ännu mer än som blir följden av de lovsökta åtgärderna.

De förvanskningar som de lovsökta åtgärderna innebär kommer att för evigt förstöra omistliga antika värden som framtida generationer därmed inte kommer att kunna njuta av och lära sig av om hur det var förr. Befintliga skyddsrum och övrig inredning i källaren, som kommer att ersättas av tvättstuga och nya förråd när förråden på vinden tas bort, är intakta sedan andra världskriget eller ännu tidigare.

Kulturskyddet blir ofullständigt och kulissartat om man sparar fasaden åt gatan men förstör vinds- och källarinredningarna.

Vindslägenheterna kommer inte att bära sig ekonomiskt. Det kostar dubbelt så mycket att bygga på vinden som på marknivå. En kostnadskalkyl som klagandena upprättat utvisar ett årligt underskott på 1 250 000 kr under 50 år.

Det har påpekats av Samfundet S:t Erik och arkitekten O A att vindsinredningar är en våldsam åtgärd som äventyrar husets bestående och leder till sättningar, sprickor och på längre sikt ras samt ökad risk för eldsvåda och nedfallande is.

Uppförandet av en hissbyggnad på innergården nödvändiggör att gårdens ståtliga poppel nedhuggs. Poppeln är med sina djupa skrevor och håligheter en biotop för en mängd smådjur och utgör med sin fågelvärld en hel liten park för alla våningsplan.

De nya vindslägenheterna ska betraktas som nybyggnationer och ska svara mot de tillgänglighetsregler som gäller för sådana. Hissarna som är tänkta att dras upp till vindsvåningen har en golvyta om 0,54 x 0,85 meter och är därmed för små för att rymma exempelvis en rullstol.

### **Familjebostäder**

Familjebostäder har bestritt ändring av det överklagade beslutet. Till stöd för sin talan har bolaget gett in dokument betecknade inventering, åtgärdsförslag och antikvarisk förundersökning av fastigheten. Bolaget har vidare anfört i huvudsak följande.

Inför stadsbyggnadsnämndens beslut har upprättats en antikvarisk konsekvensanalys av en erkänd byggnadsantikvarie. Familjebostäder har även inhämtat ett sakkunnigintyg beträffande fastighetens byggnadsantikvariska värden.

Klagandenas oro för byggnadstekniska problem är omotiverad mot bakgrund av den mångåriga erfarenhet som finns av vindsinredningar. Till förebyggande av skador har Familjebostäder anlitat Tyrén AB, ett välrenommerat företag vars kompetens det saknas anledning att ifrågasätta, för utredning av byggnadstekniska frågor. Risken för istappsbildning blir minimal om man utför isoleringen rätt vid takfoten.

Källarens planlösning kommer i stort att bevaras eftersom en separat hiss byggs.

För att en bostadslägenhet ska ha lägsta godtagbara standard ska det inom fastigheten finnas tillgång till anordning för hushållstvätt. Det planerade projektet innebär att en sådan inrättas i källarplan tillsammans med bland annat förråd och cykelrum. Gällande tillgänglighetsregler nödvändiggör hissdragning till källaren och att hissen ges viss storlek. Hissbyggnadens placering på innergården gör att hissen går att nå via gårdsporten och att cyklar därmed inte behöver forslas genom trapphusen. Hissen går inte att förlägga inuti gårdshuset eftersom gällande bestämmelser föreskriver att de soputrymmen som nu finns där måste ha viss kapacitet.

Innergårdens gårdsbjälklag är sönderrostat och måste åtgärdas, varför poppeln på gården måste tas ned oavsett om projektet kommer till stånd eller inte. Därmed kommer det att tillskapas nästan lika mycket lekyta på gården som hissbyggnaden tar i anspråk.

Familjebostäders kalkyl visar på lönsamhet i tillskapandet av vindslägenheter.

Gällande tillgänglighetsregler innebär inte att hissarna som dras till vindsvåningarna svarar mot de krav som ställs vid nybyggnad.

Riksantikvarieämbetet har inte utnyttjat sin möjlighet att överklaga länsstyrelsens beslut att ge tillstånd enligt kulturminneslagen till ombyggnaden. Därav kan måhända dras slutsatsen att Riksantikvarieämbetet, trots vad det anfört i sitt yttrande, ändock anser att de planerade åtgärderna endast innebär en varsam ändring av byggnaden.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

Stadsbyggnadsnämnden har vidhållit sitt beslut och anfört i huvudsak följande.

Utrymningsstegarna är väl anpassade till taket i fråga om utförande, kulör och placering. Stegarna är begränsade till fyra ställen. De bedöms lämpliga för byggnaden och innebär att en god helhetsverkan bibehålls. De utgör varsamma och reversibla tillägg till byggnaden.

Antalet takkupor och takfönster och dessas utformning och placering bedöms vara i enlighet med plan- och bygglagens krav på anpassning och varsamhet. Åtgärderna är precis så omfattande som behövs för att skapa ändamålsenliga bostäder.

Hissbyggnaden på innergården är ett tekniskt utrymme. Byggnaden har fått en smäcker utformning. Den är belägen på fem meters avstånd från huvudbyggnadens långfasad och jäms med sopheruset. Kontoret bedömer därför att den är lämplig i relation till huvudbyggnaden och att den inte påverkar gårdsmiljön alltför negativt. Den medför inte heller en väsentlig olägenhet för de boende i fråga om begränsat ljusinsläpp eller skymd sikt. Lösningen med en extern hissbyggnad är att föredra framför att dra ner huvudbyggnadens befintliga hissar till källarplanet, eftersom en placering på gården innebär en mer varsam ändring av fastigheten.

Tillskapandet av fyra nya bostadslägenheter i huvudbyggnaden medför inte en sådan förändring att byggnadens kulturhistoriska värden förstörs. Åtgärderna bedöms inte medföra påtaglig skada på byggnadsminnet eller på det riksintresse byggnaden är en del av.

#### **REMISSYTTRANDE**

Mark- och miljödomstolen har inhämtat yttrande från Riksantikvarieämbetet, som anfört i huvudsak följande.

Den planerade ombyggnaden kan inte betraktas som en varsam ändring. Riksantikvarieämbetet tillstyrker därför överklagandena i de delar som gäller vindsinredning och uppförande av hissbyggnad på innergården.

Huvudbyggnaden på kvarteret X är ett av de bäst bevarade pampiga hyreshusen i nyrenässansstil som under 1880-talet uppfördes vid Valhallavägen. De bevarade interiörerna, inte minst på vinden och i källaren, förmedlar i dag kunskap om äldre tiders boende och sociala villkor. Få vindar av denna typ finns bevarade, vilket gör det angeläget att försöka behålla den aktuella vinden intakt.

De förändringar som Familjebostäder planerar är för omfattande. Även om inredande av vindslägenheter medgetts i byggnadsminnesförklaringen bör sådana inte inrättas i den omfattning och på det sätt som planeras.

Föreskrifter i byggnadsminnesförklaringar som den som medger inredande av vindslägenheter på X är ytterst ovanliga, för att inte säga olämpliga. Enligt Riksantikvarieämbetets allmänna råd bör skyddsbestämmelser för byggnadsminnen i princip avse byggnaden i dess skick vid beslutstillfället. Det är mest lämpligt att först fastställa skyddsbestämmelser för att sedan vid varje tillfälle pröva frågan om föreslagna ändringar av byggnadsminnet är acceptabla.

De särskilda skäl som ska beaktas vid en prövning enligt kulturminneslagen av tillstånd till ändringar i strid med en byggnads skyddsbestämmelser bör i första hand avse att ändringarna är nödvändiga för att upprätthålla byggnadens användning vid byggnadsminnesförklaringen eller för att uppfylla ändrade krav i lagstiftning. För åtgärder som innebär en ändrad användning eller ökad exploatering av byggnaden, bör länsstyrelsens prövning vara restriktiv och måste alltid ske med utgångspunkt i vad som är möjligt att göra utan att de kulturhistoriska värdena minskar.

Det kan ifrågasättas huruvida inredandet av fyra vindslägenheter på X är rimligt med tanke på de kulturvärden som därmed förstörs. Eftersom byggnaden ligger i en särpräglad och kulturhistoriskt värdefull miljö innebär dessutom de yttre förändringarna en ur kulturhistorisk synpunkt negativ påverkan på inte endast byggnaden utan på hela den omgivande miljön.

**DOMSKÄL**

Som länsstyrelsen angett i det överklagade beslutet ska den äldre plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL) tillämpas i målet.

Mark- och miljödomstolen har den 21 oktober 2011 hållit syn på fastigheten.

**Talerätt**

E E, A M och P E har inte överklagat stadsbyggnadsnämndens beslut. För att de trots detta skulle ha rätt att överklaga länsstyrelsens beslut hade krävts att länsstyrelsen hade ändrat nämndens beslut till deras nackdel. Så har inte skett. De har därmed inte rätt att överklaga länsstyrelsens beslut, varför deras överklaganden ska avvisas.

**Byggnadsminnesförklaringens betydelse vid bygglovsprövningen**

Fastigheten X är förklarad som byggnadsminne enligt 3 kap. 1 § kulturminneslagen (1988:950). Omfattningen och innebörden av det skydd fastigheten därmed erhåller har angetts genom att skyddsbestämmelser fastställts enligt 3 kap. 2 § kulturminneslagen. Länsstyrelsen har i ett särskilt beslut funnit att de lovsökta åtgärderna kan accepteras i relation till skyddsbestämmelserna och har enligt 3 kap. 14 § kulturminneslagen lämnat tillstånd till åtgärderna.

Inledningsvis bör klargöras vilken betydelse detta har vid bygglovsprövningen.

Av nämnda bestämmelser följer att det skydd en byggnad erhåller genom en byggnadsminnesförklaring är begränsat till de skyddsbestämmelser som fastställs. Beroende på hur skyddsbestämmelserna utformas kan skyddet i ett visst avseende vara mer eller mindre långtgående än motsvarande skydd enligt reglerna i ÄPBL.

Det innebär att varken de skyddsbestämmelser som gäller för fastigheten X eller det faktum att tillstånd enligt kulturminneslagen lämnats till de lovsökta åtgärderna har någon omedelbar betydelse för bygglovsprövningen. Domstolen har



i stället att göra en självständig bedömning av om de lovsökta åtgärderna svarar mot kraven i ÄPBL.

**Inredande av vindslägenheter, upptagande av takkupor och takfönster och anläggande av utrymningsstegar**

*Förvanskningförbudet enligt 3 kap. 12 § ÄPBL*

Familjebostäder har ansökt om bygglov för att inreda fyra bostadslägenheter på byggnadens vind, att ta upp kupor och fönster på gårdssidan av taket och att anlägga utrymningsstegar på gatusidan av taket.

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Frågan i målet är om de lovsökta åtgärderna svarar mot de krav som ställs i 3 kap. ÄPBL. Eftersom byggnaden är en av ett fåtal särskilt väl bevarade esplanadhus från slutet av 1800-talet i Stockholm – och av detta skäl byggnadsminnesförklarad – är den att betrakta som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Därmed aktualiseras i första hand kravet i 3 kap. 12 § ÄPBL på att åtgärderna inte får innebära att byggnaden förvanskas.

Enligt förarbetena till ÄPBL gäller förvanskningförbudet inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde av allmänt intresse, utan också byggnader som representerar olika tidsepoker eller något typiskt från skilda sociala miljöer eller som värderas högt av en lokal opinion. Ett tillräckligt motiv för att bevara en byggnad kan också vara att den är representativ för tidigare samhällliga eller estetiska ideal eller att den ger en god uppfattning om tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp (prop. 1985/86:1 s. 510).

Högsta förvaltningsdomstolen har i rättsfallet RÅ 1997 ref. 77 uttalat att prövningen mot förvanskningförbudet i ÄPBL inte enbart innebär en prövning av om de lovsökta åtgärderna försämrar det helhetsintryck en förbipasserande får av byggnaden i

fråga, utan också innefattar en bedömning av om åtgärderna går ut över byggnadens särart. I målet godtogs inte ett byte av taktäckning från tegel till tegelliknande plåt.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Av de antikvariska utlåtanden som finns i målet framgår att fastighetens huvudbyggnad, delvis på grund av eftersatt underhåll, genomgående har särskilt väl bevarad interiör och exteriör. Enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska värdebeskrivning är byggnadens autenticitet unik i det att den ursprungliga utformningen i såväl exteriör som interiör i stor utsträckning är bevarad. En viktig del av byggnadens kulturhistoriska värde består i att den som helhet är välbevarad.

När det gäller vindsutrymmena framhålls i de undersökningar som gjorts om fastigheten att dessa i princip är oförändrade sedan byggnaden uppfördes under 1880-talet. Det anges att råvindar med vindskontor och torkvind vittnar om hur vindsmiljöer såg ut och hur de användes i slutet av 1800-talet. På golvet finns ett skikt av stortegel som utgör brandbotten. I en antikvarisk konsekvensanalys, som på stadsbyggnadsnämndens begäran upprättats av Nyréns arkitektkontor, anges att det är negativt från kulturhistorisk synpunkt att denna brandbotten rivs ut eftersom den utgör en del av den ursprungliga byggnadskonstruktionen som fyllt en mycket viktig funktion. En liknande bedömning görs av en rivning av torkvinden och vindsförråden med bräder samt ett permanent bortbyggande av vinden som sådan.

Riksantikvarieämbetet har anfört att det finns få vindar som den aktuella bevarade. Stockholms stadsmuseum har bedömt att vinden i sig har ett stort värde med sin intakta inredning.

Utredningen visar, enligt domstolens mening, att den ursprungliga vindsinredningen utgör en inte obetydlig del av byggnadens samlade kulturhistoriska värde. Vinden fyller fortfarande i stort sett samma funktion som när byggnaden uppfördes. De lovsökta åtgärderna, varigenom vindsinredningen helt tas bort och taket förses med kupor och fönster som väsentligen avviker från husets ursprungliga arkitektur, måste därmed anses förvanska byggnaden.

*Intresseavvägning enligt 1 kap. 5 § ÄPBL*

Enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska vid prövningen beaktas både allmänna och enskilda intressen. För att neka Familjebostäder bygglov på den grunden att de lovsökta åtgärderna förvanskar byggnaden måste domstolen finna att det allmänna intresset i att byggnaden bevaras överväger Familjebostäders intresse av att få förfoga över sin fastighet och bolagets ekonomiska intresse i att inreda ytterligare fyra bostadslägenheter. Vidare måste intresset av att byggnaden bevaras överväga det allmänna intresset av att öka antalet bostäder i Stockholmsområdet.

Vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen ska stor vikt fästas vid den specifika situation som föreligger i varje enskilt fall (rättsfallet RÅ 1996 ref. 44). I praxis har enskilda fastighetsägares ekonomiska intresse ansetts överväga allmänna intressen främst när beslutet i fråga inneburit omfattande tillkommande kostnader för fastighetsägarna (RÅ 2000 ref. 49 och regeringens beslut den 30 juni 1994 i ärende nr M 93/2428/9). När en enskild fastighetsägares ekonomiska intresse i övrigt ställts mot ett allmänt intresse har det förstnämnda som regel fått ge vika (se regeringens beslut den 8 februari 1996 i ärende nr M 95/4849/9, som avsåg utvidgning av antalet byggrätter, den 30 januari 1997 i ärende nr In 96/1182/PL och den 17 juni 1998 i ärende nr In 97/2388/PL samt rättsfallet RÅ 1996 not. 85).

Anmärkas bör också regeringens beslut den 9 februari 1995 i ärende nr M 93/4477/9, i vilket intresset hos ett antal närboende att som en del av deras boendekvalitet bevara kulturmiljön i sitt närområde bedömdes överväga det allmänna intresset i att bebygga den aktuella fastigheten.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Som redan framgått visar utredningen att X är en särskilt väl bevarad fastighet av betydande kulturhistoriskt värde. De lovsökta åtgärderna berör visserligen i mycket liten utsträckning de värden allmänheten kan ta del av, dvs. byggnadens praktfulla exteriör mot omgivande gator. Åtgärderna skulle likväl medföra att en del av byggnadens samlade kulturhistoriska värde går förlorat. Förbuds-

bestämmelsen i 3 kap. 12 § ÄPBL innebär att det är ett angeläget allmänt intresse att byggnaden på X inte förvanskas.

Mot bakgrund av den rättspraxis som nyss redogjorts för, och med beaktande av det begränsade tillskott de lovsökta åtgärderna skulle innebära för bostadsbeståndet i Stockholm, bedömer domstolen att det allmänna intresset av att byggnaden inte förvanskas överväger motstående enskilda och allmänna intressen.

Bygglov för lovsökt vindsinredning och för lovsökta takkupor, takfönster och utrymningsstegar kan följaktligen inte lämnas. Med bifall till överklagandena ska därför underinstansernas beslut upphävas och Familjebostäders ansökan avslås i dessa delar.

### **Uppförande av hissbyggnad på innergården**

Familjebostäder har ansökt om bygglov för att uppföra en hissbyggnad på fastighetens innergård.

Innergården får enligt gällande detaljplan inte bebyggas. Frågan är om byggnaden ändå kan tillåtas på den grunden att den planavvikelse den skulle innebära är mindre och i enlighet med detaljplanens syfte (8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL).

På innergården finns en sedan tidigare medgiven detaljplaneavvikelse i form av en drygt 30 kvadratmeter stor gårdsbyggnad. Byggnaden inrymmer fastighetens soprum. Enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket andra meningen ÄPBL ska vid prövningen av hissbyggnaden göras en bedömning av om de två byggnaderna sammantagna kan anses utgöra en godtagbar mindre planavvikelse.

I förarbetena till ÄPBL anges att frågan om en avvikelse ska godtas som mindre inte bör bedömas i absolut bemärkelse. I stället måste avvikelens art och storlek bland annat relateras till skalan och karaktären hos den omgivande miljön. Miljöns karaktär får inte förändras (prop. 1989/90:56 s. 56). Som redovisats i det överklagade beslutet har Högsta förvaltningsdomstolen i ett flertal avgöranden klargjort att

frågan om en planavvikelse ska godtas som mindre ska ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter.

I fall som rör bebyggelse av mark som enligt detaljplan inte får bebyggas har Högsta förvaltningsdomstolen intagit en restriktiv hållning. Bland annat har i rättsfallet RÅ 1990 ref. 53 (II) nekats bygglov till ett kombinerat cykelskjul och sophus som skulle uppta cirka 30 kvadratmeter av en relativt begränsad gård som inte fick bebyggas. I avgörandet hänvisades bland annat till att det i den aktuella planen angavs att kvarteret skulle bebyggas på ett sådant sätt att det skulle finnas en fri obebyggd gårdsyta i kvarteret. Vidare angavs att det skulle beaktas huruvida det föreliggande behovet rimligen kunde tillgodoses på något annat, planenligt sätt. Någon utredning i den frågan hade inte presenterats i målet. Den omständigheten att myndighetskrav ställdes på att sopor skulle kunna hämtas på visst sätt tillmättes ingen avgörande betydelse i sammanhanget. Tvärtom, menade domstolen, borde en sådan ordning lämpligen säkras genom generella detaljplanebestämmelser och inte genom att gång till annan medge planavvikelser. Samma hållning intogs i rättsfallet RÅ 2010 ref. 21.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

I och med den lovsökta hissbyggnaden skulle den drygt 300 kvadratmeter stora innergården bli bebyggd med två distinkta byggnader. Byggnaderna skulle uppta drygt 38 kvadratmeter eller 13 procent av ytan. Att det är fråga om två byggnader som står skilda från varandra skulle innebära en ytterligare negativ inverkan på den fria ytan på gården.

Av den antikvariska konsekvensanalys som Nyréns arkitektkontor utfört framgår att alternativet att huvudbyggnadens hissar dras ner till källarplanet är olämpligt, eftersom det skulle medföra mycket stora ingrepp i grundmurarna och behov av omfattande förstärkningar av stommen. Därutöver finns ingen utredning i målet om varför fastighetens sophertering och de boendes tillgång till tvättmöjligheter inte kan lösas på annat sätt än genom två planstridiga byggnader på innergården.

Beaktas bör vidare fastighetens betydande kulturhistoriska värde. Som tidigare konstaterats består detta till stor del i att fastigheten som helhet är särskilt väl bevarad. Som konstaterats av Stockholms stadsmuseum skulle hissbyggnaden bilda ett artfrämmande inslag på den i övrigt typiska stenstadsgården.

Med hänsyn till det anförda, och med beaktande av att ett syfte med detaljplanens bebyggelseförbud måste anses vara att de boende ska tillförsäkras en fri yta för lek och rekreation, kan den befintliga gårdsbyggnaden och den lovsökta hissbyggnaden sammantagna inte anses utgöra en godtagbar mindre planavvikelse i enlighet med detaljplanens syfte. Bygglov för hissbyggnaden kan därför inte lämnas.

Med bifall till överklagandena ska följaktligen underinstansernas beslut upphävas och Familjebostäders ansökan avslås i denna del.

### **Höjning av balkongräcken**

Ingenting i utredningen ger anledning till någon annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort. I Ss och T Ss överklagande ska därför avslås i denna del.

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

Överklagande senast den 21 mars 2012.

Anders Lillienau

Kristina Littke

---

I avgörandet har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit tingsnotarien Mattias Schain.