



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060206

DOM
2013-05-23
Stockholm

Mål nr
P 9167-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-10-02 i mål nr P 5978-11, se bilaga A

KLAGANDE

1. Matteusförsamlingens byggnadsförening u p a
c/o A J

2. Brf Kolumbus
c/o J S

Ombud för 1 och 2: T E

MOTPARTER

1. Familjebostäder i Göteborg AB

Ombud: C S
c/o Familjebostäder i Göteborg AB

2. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

SAKEN

Bygglov på fastigheten V i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår Matteusförsamlingens byggnadsförening u p a och Brf Kolumbus överklaganden.

Dok.Id 1068551

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Matteusförsamlingens byggnadsförening u p a och Brf Kolumbus (Klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva bygglovets avseende nybyggnation på fastigheten V i Göteborgs kommun.

Familjebostäder i Göteborg AB och Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har hänvisat till vad de tidigare anfört i målet och sammanfattningsvis tillagt följande.

Obsolet plan

Byggnadsnämnden har antagit att bygglov kan meddelas med stöd av en s.k. tom plan som endast motsvarar minimikraven i 5 kap. 3 § äldre plan- och bygglagen (1987:10), i fortsättningen ÄPBL. Lagstiftarens avsikt har emellertid inte varit att lämna kommunerna frihet att överlåta alla typer av frågor på bygglovshanteringen. Av kommentaren till plan- och bygglagen (2010:900), i fortsättningen PBL, Didón 2010, 4:2-5, s. 20, framgår följande. ”Det bör noteras att detaljplanen innehåller en i princip uttömmande behandling av kraven i 2 kap. De frågor som kan hållas öppna till lovgivningen är i huvudsak sådana som behandlas i 8 kap. PBL ...”

Vid en jämförelse med vad som får bestämmas genom enkelt planförfarande torde det finnas ännu mindre utrymme att pröva sådana åtgärder enbart genom bygglov.

Frånvaron av detaljplan i detta fall undantar kommunens invånare en demokratisk prövning samt undantar länsstyrelsen möjligheten att bevaka statens intressen vad gäller riksintressena.

Tillförda stadsplanebestämmelser m.m.

Detaljplanen utgörs av en plankarta fastställd 1878, och vissa bestämmelser angående kvarterets bebyggelse tillförda genom tomtindelning 1915. Möjligheten att samtidigt med tomtindelning tillföra en plan ytterligare bestämmelser infördes 1908 och bestod fram till 1931. En plan åtföljdes tidigare dessutom av en omfattande reglering i byggnadsstadgan och den lokala byggnadsordningen, bl.a. vad avsåg byggnadshöjder. Dessa bestämmelser har emellertid, med undantag för några bestämmelser i 39 § byggnadsstadgan, upphört att gälla.

39 § byggnadsstadgan

Oavsett senare tillförda stadsplanebestämmelser strider bygglovet mot bestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan. I äldre planer ingick byggnadsstadgans och byggnadsordningarnas föreskrifter såsom fasta bestämmelser. Sedan dessa upphört att gälla kvarstod planerna som ”tomma” planer. Av förarbetena till ÄPBL framgår att Bostadsutskottets uppfattning var att äldre planer inte kunde fortbestå utan varje materiellt innehåll, varför 39 § byggnadsstadgan intogs som en bestämmelse i ÄPBL (BoU 1986/87:1 163 – 164). Bestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan var från början knutna till en noggrann reglering av byggnadshöjder i en annan del av stadgan men denna har, sannolikt till följd av ett förbiseende, bortfallit i senare lagstiftning. Planförfattarens ursprungliga avsikter kvarstår att regeln i byggnadsstadgan om byggnadshöjder fortfarande ska tillämpas. Utan sådan tillämpning reduceras 39 § byggnadsstadgan till en mycket allmänt hållen anvisning med en dispensbefogenhet som ger byggnadsnämnden fria händer.

Bygglovet innefattar vidare höga byggnadsdelar mot tomtgräns på en plats där motbyggnad i framtiden inte kommer att äga rum.

Bygglovet uppfyller inte planenlighetskravet i 8 kap. 11 § ÄPBL. Avvikelsen kan inte godtas med stöd av sjätte stycket samma paragraf.

Kulturhistoriska intressen

Kvarteret S:t Göran ingår i en grupp av sex kvarter vilka tillsammans bildar riksintresseområdet Majornas kärna. I kvarteren finns områdets äldsta bebyggelse, delvis från 1700-talet. De båda kvarteren S:t Göran och Kolumbus framhålls i riksintressebeskrivningen och i den kommunala bevarandeplanen. Detta innebär att stadsförtätningsprojekt som sådana i denna centrala och betydelsefulla del av området måste betraktas med stor skepsis. Om bebyggelsen ska kompletteras måste målsättningen vara att nytillskotten underordnar sig omgivningen så att upplevelsen av den gamla stadsdelen förblir ostörd. Nybyggnadsprojektet avviker på åtskilliga punkter från bruklig metodik för sådana anpassningar. Stora höjder, sluttande väggar, platta tak försedda med solfångare och fönster och balkonglösningar i funktionalistisk stil förändrar på ett avgörande sätt bebyggelsemiljön kring de klagandes fastigheter.

Klagandenas intressen

Matteusförsamlingens fastighet rymmer en kyrkolokal i en byggnad från 1800-talets början samt tre bostadshus av trä uppförda 1890 och 1911. Byggnaderna är väl bibehållna med står delvis på lergrund och är således känsliga för påverkan från grundläggningsarbeten. Gården är genom beslut vid tomtindelningar 1888 och 1915 gemensam med fastigheten V. Det gemensamma gårdsutrymmet är av stor betydelse för trivsel och ljusföring. På grannfastigheten fanns ännu 2009 en vacker trädgård med höga uppvuxna träd, vilken inverkade mycket positivt på miljön för Matteusförsamlingens fastighet. De nu föreslagna byggnaderna blir mycket höga och råder ut över öppningen mellan gårdarna så att församlingens fastighet nästan helt avskärs från grannfastighetens gård och hamnar i skugga och mister sin utsikt.

Bostadsrättsföreningen Kolumbus fastighet är bebyggd med 15 stycken bostadshus uppförda 1897 – 1900. Kvarteret är det enda återstående stora kvarter bestående av endast landshövdingehus från perioden 1875 – 1905. Den föreslagna byggnationen berövar de boende på kvarterets östra sida utsikten över villaträdgården och förändrar kulturmiljön till det sämre.

Klagandena har vårdat sina fastigheter på ett sätt som motsvarar högt ställda krav från kulturminnesvårdens sida. Tillsammans med 1700-talshusen i Gathenhielmska kulturreservatet bildar de en enklav av sammanhängande orörd och välbevarad bebyggelse. Detta betraktar de som ett stort värde och det torde även påverka värdet på bostadsrättsföreningens lägenheter. Nybyggnadsprojektet försvagar och förminskar värden som de under årtionden strävat efter att bygga upp.

Familjebostäder har hänvisat till vad de tidigare anfört i målet och sammanfattningsvis tillagt följande.

Obsolet plan

Klagandenas påstående om att planen skulle vara obsolet saknar grund. Stadsplanen gäller enligt 17 kap. 4 § ÄPBL som detaljplan enligt ÄPBL. Stadsplanen innehåller inga föreskrifter avseende byggnaders placering och utformning inom det aktuella kvarteret och den föreslagna bebyggelsen är således planenlig. Det finns inget krav i ÄPBL att byggnadshöjden ska regleras i en detaljplan.

Tillförda planbestämmelser

Klagandena har gjort gällande att bestämmelser angående områdets bebyggande tillkommit i samband med tomtindelning 1915 och att dessa bestämmelser skulle utgöra kompletterande planbestämmelser till 1878 års stadsplan. Av 1915 års förslag till ändring i tomtindelning, vilket fastställdes genom länsstyrelsens resolution den 8 juni 1915, framgår endast att förslaget avser ändring i tomtindelningen. Att det dessutom skulle ha fattats beslut om bestämmelser rörande tomternas bebyggande framgår inte och kan inte vitsordas. Vidare har de tomtindelningar som gällt för området upphävts den 20 maj 1987 i samband med att nu gällande tomtindelning beslutades av länsstyrelsen.

39 § byggnadsstadgan

Föreslagen byggnation strider inte mot 39 §, andra stycket, punkten a byggnadsstadgan, eftersom byggnaderna enligt ansökt lov kommer att sammanbyggas med huskropparna på angränsande fastigheter. Byggnationen strider inte heller mot punkten b, eftersom stadsplanen inte anger någon största tillåten höjd för byggnaderna.

Klagandena har i mark- och miljödomstolen presenterat en beräkning av största tillåtna höjd utifrån 28 § i 1874 års byggnadsstadga. Av övergångsbestämmelsen 80 § i 1959 års byggnadsstadga framgår att 28 § i 1874 års byggnadsstadga inte ska tillämpas efter den 1 januari 1963. Av prop. 1990/91:146 s. 62 framgår vidare att det med anledning av rättsfallet RÅ 1990 ref. 30 infördes ett förtydligande i 17:4 ÄPBL i syfte att klargöra att PBL-systemets regleringar i alla delar ska gälla för äldre planer, om inte annat särskilt föreskrivs. Grunden till detta förtydligande anges vara att det inte är lämpligt att olika regler i dessa avseenden gäller för stadsplaner och byggnadsplaner å ena sidan och detaljplaner som antagits enligt ÄPBL å andra sidan.

De äldre bestämmelser som klagandena har hänvisat till är upphävda och endast 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas, då detta särskilt föreskrivs i ÄPBL. Byggnaderna uppfyller de krav som ställs i 39 § byggnadsstadgan och ansökt åtgärd är därmed planenlig.

3 kap. ÄPBL

Av förarbetena till 3 kap. 1 § ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 480) framgår att en prövning enligt paragrafen dels avser byggnadens anpassning till förutsättningarna på platsen, dels byggnadens egenvärde. I förarbetena anges vidare att utgångspunkten vid bedömning måste vara att åtgärder som är aktuella tillför helhetsbilden positiva värden och inte förvanskar de egenskaper som kan anses värda att bevara samt att det med samspel med omgivningen inte menas att all utformning måste följa omgivningens mönster. Respekt för omgivningen utesluter inte nyskapande (prop. 1997/98:117 s. 16). Med hänvisning härtill samt till den antikvariska bedömningen avseende anpassning m.m. som redovisats i målet uppfyller föreslagen byggnation kraven enligt 3 kap. ÄPBL.

Oaktat att tidigare gällande tomtindelningar har upphävts har den koppling mellan gårdarna för tomt nr 4, numera W, och tomt nr 14, numera del av V, som angetts i 1915 års tomtindelning beaktats. Byggnadernas placering enligt ansökt bygglov medför, till skillnad från dagens slutna gårdar, en tydlig koppling mellan gårdarna. Kopplingen mellan gårdarna begränsas endast av befintlig byggnation inom fastigheterna U och W.

De aktuella grundförhållandena är vanligt förekommande i hela Göteborg och det finns idag metoder för att säkerställa befintlig byggnation i samband med anslutande nyproduktion.

Byggnadsnämnden har vidhållit sin uppfattning att den föreslagna byggnationen är planenlig och uppfyller kraven i 3 kap. ÄPBL samt därutöver anför:

Obsolet plan

Gamla stadsplaner och byggnadsplaner etc. gäller även enligt nu gällande plan- och bygglag (2010:900) som detaljplaner antagna enligt ÄPBL. Det kan alltså inte ha varit lagstiftarens intention att stadsplaner inte längre ska gälla. Lagstiftaren har accepterat att planer med mycket litet innehåll fortsätter att gälla. I sammanhanget bör även noteras att ägaren till en fastighet har ett av lagstiftaren skyddat intresse att kunna förlita sig på att en plan ska tillämpas så länge den inte har upphävts.

Tillförda planbestämmelser

Vad gäller tomtindelningen 1915 framgår av beskrivningen till kartan endast tomternas mått och arealer samt att vissa tomter ska ha kopplad gård. Någon beskrivning av den svarta streckprickade linjen som klagandena anser utgöra begränsning av bebyggelsen finns inte. Tomtindelningen innehåller således inte några bestämmelser med avseende på sättet för byggnadstomters användande.

År 1987 ändrades tomtindelningen avseende tomt nr 14 och nr 15. Genom ändringen upphävdes tomtindelningen från 1915.

För det fall domstolen skulle finna att angivandet av måtten för kopplad gård mellan tomterna ska anses vara en bestämmelse som reglerar sättet för byggnadstomters användande anser byggnadsnämnden att även den ändring som skedde av tomtindelningen 1987 kan jämföras med en ändring av en stadsplan. Byggnadsnämnden har beslutat i ärendet och beslutet är fastställt av länsstyrelsen.

Även om bestämmelsen om kopplad gård ska anses gälla, överskrider inte längdmåtten. Byggnadernas placering strider inte mot kopplingen mellan de tidigare befintliga tomterna nr 14 och 15 och inte heller mot kopplingen mot tomt nr 4.

39 § byggnadsstadgan

Den avståndsregel som stadgas i 39 § andra stycket, punkten a byggnadsstadgan gäller bara om byggnaden inte ska sammanbyggas med byggnad på granntomten. Av bygglovet framgår att aktuella byggnader kommer att sammanbyggas med byggnaderna på granntomterna.

Aktuell plan saknar reglering avseende byggnaders högsta höjd. I och med att byggnadshöjden inte är reglerad strider byggnationen inte heller mot 39 § andra stycket, punkten b byggnadsstadgan.

I övergångsbestämmelserna i 17 kap. 4 § ÄPBL anges att om inte annat är föreskrivet i sådan plan eller bestämmelse som enligt första stycket ska gälla som detaljplan enligt denna lag, ska 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i planen. Någon hänvisning till tidigare gällande regleringar i andra paragrafer görs inte i övergångsbestämmelserna.

Klagandena anser att avsaknaden av en hänvisning till byggnadshöjdsreglerna i stadgan berott på ett förbiseende. Dessa bestämmelser upphörde att gälla redan på 1960-talet. Att i avsaknad av en höjdangivelse i en stadsplan från 1878 tillämpa övergångsbestämmelser som upphört att gälla redan på 1960-talet är direkt felaktigt. Det kan även noteras att 17 kap. 4 § ÄPBL har ändrats med anledning av rättsfallet RÅ

1990 ref. 30, på så sätt att det tydligt anges att äldre planer ska gälla som detaljplaner som antagit med stöd av ÄPBL, och att bestämmelser i ÄPBL då gäller.

Kulturvärdena m.m.

Stadsbyggnadskontoret har bl.a. tagit fram en fördjupad kulturmiljöbeskrivning avseende den Åhmanssonska fastigheten i Majorna. Där anges att bygglovets svarar mot varsamhetskravet och att det inte påtagligt skadar riksintresset. Föreslagen byggnation har anpassats till och samverkar med omgivningen, bl.a. genom träfasadernas utformning, indragningen från Allmänna vägen som minskar byggnadernas influensområde, samt exponerandet av delar av brandmurarna som historiska kommunikatörer. Förslaget är nyskapande men utformningen innebär att omgivningen respekteras. Förslaget skapar inga kulturhistoriska missförstånd. Någon betydande olägenhet enligt 3 kap. 2 § ÄPBL uppkommer inte för någon.

Mark- och miljööverdomstolen har den 20 mars 2013 hållit sammanträde och syn i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av 8 kap. 11 § ÄPBL följer att ansökningar om bygglov för åtgärder inom område med detaljplan ska bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och om den uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ ÄPBL. Mindre avvikelser från detaljplanen kan dock godtas. En bygglovsprövning i ett område som omfattas av en detaljplan innefattar inte en prövning enligt 2 kap. ÄPBL och inte heller om åtgärden påtagligt kan skada riksintressen m.m.

Fråga i målet är huruvida stadsplanen från 1878 ska anses vara gällande och i så fall vilka planbestämmelser som ska anses höra till denna. För det fall stadsplanen är gällande är fråga också om den ansökta åtgärden är förenlig med planen och dess bestämmelser samt om den uppfyller kraven i 3 kap. ÄPBL, bl.a. gällande placering, utformning och hänsyn till omgivningen.

Är stadsplanen från 1878 gällande?

För området gäller en stadsplan från 1878. En stadsplan ska enligt 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL gälla som detaljplan antagen med stöd av ÄPBL. Den omständigheten att innehållet i en plan är begränsat eller att planen är ”tom” kan inte, på sätt klagandena har anfört, innebära att planen är obsolet. Starka ändamålsskäl talar häremot; bl.a. att en fastighetsägare har ett berättigat intresse av att kunna förlita sig på att en plan gäller till dess att den har upphävts eller ändrats. Stadsplanen uppfyller de krav som ställs på en detaljplan enligt 5 kap. 3 § ÄPBL och kan sammantaget inte anses vara obsolet. Stadsplanen gäller därför som detaljplan till dess att den upphävs eller ändras.

Vilka planbestämmelser gäller?

I målet är det ostridigt att stadsplanen i sig endast innehåller uppgifter om kvarterets begränsningslinjer och att bestämmelser om byggnaders placering och utformning inom kvarteret saknas.

Klagandena har gjort gällande att vissa bestämmelser i en tomtindelning från 1915 ska gälla såsom planbestämmelser och att dessa bestämmelser, genom streckprickade linjer på en karta, anger begränsningar för hur byggnader får placeras och utformas på den aktuella tomten. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att tomtindelningen från 1915 upphävdes genom den tomtindelning som beslutades för området 1987. Eventuella bestämmelser i tomtindelningen från 1915 kan därför i det här fallet inte till någon del anses utgöra sådana planbestämmelser som ska tillämpas vid bygglovprövningen. Vid sådant förhållande saknas anledning att bedöma innebörden av de streckprickade linjerna på tomtindelningsskarta från 1915.

Av 17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL framgår att om inte annat är föreskrivet i sådan plan som ska gälla som detaljplan enligt ÄPBL, ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som bestämmelse i planen. I 39 § andra stycket byggnadsstadgan stadgas följande.

Vid val av plats för byggnad ska, där annat ej är föreskrivet, iakttagas

a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt

b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Av tredje stycket samma paragraf framgår att byggnadsnämnden under vissa angivna förutsättningar och om det är påkallat av särskilda skäl får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket.

Eftersom något annat inte är föreskrivet i planen ska 39 § byggnadsstadgan tillämpas som planbestämmelse. Av den ändring i 17 kap. 4 § ÄPBL som skedde 1991 framgår att äldre stadsplaner ska gälla som detaljplaner antagna med stöd av ÄPBL.

Är den ansökta åtgärden förenlig med planen och dess bestämmelser?

Den ansökta åtgärden kan, mot bakgrund av att stadsplanen i sig inte innehåller några bestämmelser som reglerar bebyggande av tomten, inte anses strida mot planen.

När det gäller frågan om åtgärden är förenlig med 39 § byggnadsstadgan konstateras att de båda planerade byggnaderna kommer att sammanbyggas med byggnader på granntomterna. Åtgärden kan därför inte anses strida mot 39 § andra stycket punkten a byggnadsstadgan. Det som klagandena har gjort gällande angående att vissa delar av byggnadskropparna inte är sammanbyggda och att de ligger närmare gränsen än 4,5 meter, föranleder inte någon annan bedömning.

Stadsplanen innehåller inte någon bestämmelse om största tillåtna byggnadshöjd. Inte heller finns det någon bestämmelse i ÄPBL som reglerar största byggnadshöjd i fall då frågan inte regleras i en plan. På grund av detta kan åtgärden inte anses strida mot 39 § andra stycket punkten b.

Sammantaget kan åtgärderna inte anses vara planstridiga på det sätt som klagandena anför.

Är den ansökta åtgärden förenlig med 3 kap. ÄPBL?

Enligt 3 kap. 1 § ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt bl.a. med hänsyn till stadsbilden och till kulturvärdena på platsen. Vidare ska byggnaderna ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. I en bygglovsprövning ska inte 2 kap. ÄPBL, med hänvisning till 3 kap. miljöbalken gällande bl.a. riksintressen, tillämpas om den aktuella platsen omfattas av en detaljplan.

Att fastigheten ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården kan ändå få betydelse vid bedömningen av om den ansökta åtgärden uppfyller de krav som uppställs i 3 kap. 1 § ÄPBL. Detta gäller särskilt vid tillämpning av en stadsplan tillkommen långt innan bestämmelserna om skydd av riksintressen infördes i lagstiftningen. Av den fördjupade kulturmiljöbeskrivningen framgår att de planerade byggnaderna har anpassats till stadsbilden och till kulturvärden på platsen på ett sätt som får anses uppfylla kraven i 3 kap. 1 § ÄPBL.

Enligt 3 kap. 2 § ÄPBL ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenheter för omgivningen. Vad som innefattas i begreppet betydande olägenheter framgår varken av ÄPBL eller av dess förarbeten utan får avgöras från fall till fall med hänsyn till bebyggelseområdets karaktär och förhållandena på orten. Detta innebär bl.a. toleransnivån varierar mellan olika platser.

Av utredningen framgår att den ansökta åtgärden skulle komma att innebära vissa olägenheter för omgivningen, bl.a. i form av ökad insyn och minskat ljusinsläpp. Olägenheterna kan dock, bl.a. mot bakgrund av områdets karaktär i övrigt, inte anses vara betydande på det sätt som avses i 3 kap. 2 § ÄPBL.

På grund av detta är den ansökta åtgärden förenlig med tillämpliga bestämmelser i 3 kap. ÄPBL.

Sammantaget finns det inte skäl att ändra den överklagade domen. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Peder Munck, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Erika Enlund. Föredragande har varit Linn Gloppestad



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-02
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 5978-11

KLAGANDE

Familjebostäder i Göteborg AB

MOTPART

1. Brf Kolumbus
J S

2. Brf Reparebanan
c/o S E

3. Matteusförsamlingens byggnadsförening u p a
c/o A J

4. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 14 september 2011 i ärende nr 403-13313-2010, 403-13248-2010 och 403-13241-2010, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov på fastigheten V, Göteborgs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer
Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut den 1 juni 2010 i ärende nr 68403-08.

YRKANDEN M.M.

Familjebostäder i Göteborg AB, nedan familjebostäder, har yrkat att länsstyrelsens beslut upphävs och att bygglov medges. Familjebostäder har som grund för yrkandet anfört i huvudsak följande. Familjebostäder anser att det bygglovsbeslut som byggnadsnämnden meddelade den 1 juni 2010 skall gälla av bland annat följande orsaker,

- Bygglovet strider inte mot gällande plan
- Familjebostäders arkitekt har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret arbetat med att tolka hur de värden som beskrivs i skriften "Kulturmiljöbeskrivning, Åhmansonska i Majorna" bäst ska tas tillvara.
- Den föreslagna moderna byggnationen har genom sin utformning anpassats till den unika miljön på ett sätt som snarare förstärker de befintliga byggnadernas egenart.
- Behovet av nya bostäder i denna del av Göteborg är mycket stort och detta projekt kan ge möjlighet för andra lägenhetstyper än de som finns i det befintliga landshövdingehusbeståndet.

Matteusförsamlingens byggnadsförening, Bostadsrättsföreningen Kolumbus och Bostadsrättsföreningen Reparebanan har bestritt bifall till överklagandet och anfört i huvudsak följande. Familjebostäder anför att "bygglovet..." inte strider "mot gällande plan". Utgångspunkt för detta resonemang är att stadsplanen från år 1878 alltjämt gäller som detaljplan och att den utöver kvarterets begränsningslinje inte innehåller några närmare föreskrifter om bebyggelsens utformning. De är, liksom länsstyrelsen, av åsikten att kommunen borde ha ändrat detaljplanen eller upprättat en ny, eftersom de föreslagna ingreppen är så stora att de borde underkastas en grundlig demokratisk prövning före beslut och hänvisar härvid särskilt till motiven i prop. 1985/86:1, s. 151, sista stycket och s. 152, första och andra styckena. Dessutom hade en ny detaljplan erbjudit möjligheter att förbättra skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla villan på tomten.

Då plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL skulle antas uppmärksammades att många äldre planer utan några som helst föreskrifter genom övergångsbestämmelserna skulle komma att leva vidare som detaljplaner.

Bostadsutskottet föreslog därför att 39§ byggnadsstadgan (1959:612) skulle tillämpas som bestämmelse i sådana planer. Paragrafen innehåller även möjligheter till dispens. En rätt omfattande rättslig praxis utvecklades under 1960- och 70-talen kring denna möjlighet. De menar dock att man vid dispensprövning bör vara restriktiv i fall då dispensen avser att tänja gränserna för en gammal detaljplan så långt att upprättande av ny detaljplan hade varit ett naturligare alternativ.

Beträffande byggnadslovens överensstämmelse med detaljplanen hänvisar de till sina överklaganden till länsstyrelsen, s. 4 och s. 5, första stycket.

Familjebostäder gör i sitt överklagande vidare gällande att ”den föreslagna moderna byggnationen... genom sin utformning...” har ”anpassats till den unika miljön på ett sätt som snarare förstärker de befintliga byggnadernas egenart.” Vägledande vid en bedömning av anpassningen bör vara 3 kap. 1, 2, 10, 12 §§ ÄPBL.

3 kap. 1 § ÄPBL anger att ”byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- ... bilden och kulturvärdena på platsen”. Detta avsnitt tar, snarare än på planförhållanden, fasta på den byggda miljöns faktiska utformning och utseende. Bebyggelsen inom kvarteret och det omgivande riksintresseområdet består till övervägande del av trä- eller stenhus av tre våningars höjd med cirka 10 meters husdjup krönt av sadeltak eller mansardtak som uppfördes under perioden 1880-1940. Mycket få undantag från dessa gestaltungsprinciper har senare medgivits. I riksintresseområdets 51 kvarter förekommer endast sju byggnader med platt tak av typisk funktionalistisk karaktär, samtliga från 1930-talet. Det rör sig om tre lamellhus i kv. Gatenhjelms och en biografbyggnad i kv. Solon med byggnadslov år 1939 samt två industribyggnader i kvarteren Eskulapius och Vädersågen från 1936 respektive 1938. De förra tillkom med stöd av en ny stadsplan från år 1937 som förutsåg totalsanering och nybebyggelse med fristående lamellhus. Planen upphävdes 1994.

De föreslagna nybyggnaderna skiljer sig således markant från det i området förhärskande byggnadssättet, främst genom att de:

- skjuter över brandmurskrönen för de omgivande byggnaderna samt har platta tak.

- skall placeras på ett sätt som fullkomligt avviker från det i området etablerade mönstret med helhus utefter gatorna och två sammanbyggda halvhus eller ett helhus av högst 12 meters djup i kvarterens inre.
- bryter naturliga samband mellan gårdarna i kvarteret.
- genom försöket att med indragna eller fristående höga huslameller skapa övergångar mellan bebyggelsen utefter gatorna och trädgården på tomtens inre avviker från det normala växelspelet mellan sammanhängande randbebyggelse och öppen obebyggd tomtmark i sådana kvarter.
- saknar en markerad takfotslinje som avgränsar deras höjd, vilket kännetecknar all annan bebyggelse i området.

De hänvisar härutöver till regeringsrättens motiveringar i RÅ 2001:31.

3 kap. 2 § ÄPBL anger att ”byggnader skall placeras så att de... inte inverkar menligt på... eller på annat sätt medför... betydande olägenheter för omgivningen”. Uppställningen av de nya byggnadskropparna på tomten och deras djup av upp till 11,0 meter utöver de motbyggda halvhusens egna djup är till nackdel för grannfastigheterna då de nya husen på så sätt får ett inbördes avstånd av endast fyra meter. Detta avviker från de till den senaste tomtregleringen hörande kopplingsföreskrifterna, vilka fordrar en öppning av minst tio meter mellan tomterna 4 och 14. Härmed förloras sambandet mellan gårdarna och gården till tomterna 3 och 4 mister ljusinsläppet från väster samt genomsikt och kontakt med trädgården på granntomten.

En alternativ disposition av tomten har inte redovisats. Orsaken torde vara den mycket höga exploatering som planeras. Den senaste tomtregleringen från år 1915 hade för tomterna 14 och 15 (nuvarande V), vid ett utnyttjande även av vindarna, medgivit en bruttoarea av 2 424 m² i våningsplanen. Eftersom villan emellertid skall bevaras minskar det möjliga utbytet enligt då gällande byggnadsordning till 1392 m². Våningsplanen i det upphävda byggnadslovets hus har en bruttoarea av 2 528 m², vilket innebär en nära dubbelt så hög exploatering jämfört med den som av tradition tillåts i området.

3 kap. 10 § ÄPBL anger ”Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara”. De nya byggnadernas fasader visar inga prov på anpassning till omgivningen. Fönstertyp och fönstergrupperingar har hämtats från funktionalistisk arkitektur på 1960-talet. Portar och entrépartier är av en modern för området främmande typ, liksom de i byggnadskroppen infällda balkongerna. Ritningen visar visserligen fasadbeklädnad av liggande träpanel, men fasaden saknar den horisontella och vertikala indelning som är typisk för trähusbebyggelse från den omgivande bebyggelsens tillblivelseperiod. De bildar på så sätt höga monoliter utan takfot eller rytmisk uppdelning. Inte heller har möjligheten utnyttjats att förlägga det översta planet i en indragen takvåning med fönsterkupor. Slutligen gör de på taken löst uppställda solfångarna ett störande och främmande intryck.

3 kap. 12 § ÄPBL anger ”Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas”. På de föreslagna nya byggnadernas fasader har införts några mindre element från äldre tiders byggnadsskick i form av sluttande ytterväggar klädda med träspån. Väggar av sådan typ kan väl förekomma någon gång exempelvis på väderkvarnar eller klockstaplar. Det är alltså ett byggnadssätt som inte är alldeles okänt, men som överhuvudtaget inte förekommer i stadsdelen eller finns representerat i jämförbar bebyggelse i regionen. Införande av äldre byggnadselement lösryckta ur sitt sammanhang innebär en förvanskning av bebyggelsemiljön. Motsvarande kan sägas angående den föreslagna gråsvarta slamfärgen för delar av fasaden.

Familjebostäder skriver att dess arkitekt "tillsammans med stadsbyggnadskontoret..." har "arbetat med att tolka hur de värden som beskrivs i skriften Kulturmiljöbeskrivning, Åhmanssonska i Majorna ”bäst ska tas till vara”. Som Matteusförsamlingens byggnadsföreningen tidigare har framhållit är ifrågasvarande skrift emellertid bristfällig och redovisar inte klart kulturvärdena i kvarteret liksom de krav som måste ställas vid ingrepp i en sådan miljö.

Familjebostäder hävdar i överklagandet att projektet ”kan ge möjlighet för andra lägenhetstyper än de som finns i det befintliga landshövdingehusbeståndet”. Denna synpunkt kan möjligen gälla det av Familjebostäder förvaltade beståndet i området. De vill dock påpeka att det i kvarterets omedelbara omgivning finns sex stora kvarter med modern stenhushusbebyggelse och att kravet på varierat utbud av bostäder, inte minst när det gäller tillgängligheten, således är väl tillgodosett i området.

Byggnadsnämnden har tillstyrkt bifall till överklagandet och yrkat att sammanträde och syn hålls. Byggnadsnämnden har anfört i huvudsak följande. I stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandet har utförligt redogjorts för skälen för bifall till ansökan om bygglov. Nämnden vidhåller vad som tidigare anförts i ärendet med följande tillägg och förtydliganden.

Länsstyrelsen har i sitt beslut funnit att anpassningskravet i 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL inte är uppfyllt då byggnaderna utifrån lokalisering och utformning inte är anpassade till miljöns kulturhistoriska karaktär samt utgör ett främmande inslag i området. Länsstyrelsen har även anfört att "Det framkommer vidare inte att nämnden vid prövning av bygglovsansökan ska ha gjort en noggrann sammanvävning av olika intressen bland vilka bevarandet av den gamla bebyggelsemiljön framstår som mycket viktigt. Detta särskilt när några expertutlåtande inte har begärts in."

På vilket sätt lokaliseringen anses strida mot anpassningskravet förklaras inte i länsstyrelsens beslut. Att notera är att förslaget inte strider mot den stadsplan som gäller för området, utan förslaget är planenligt. Möjligheten att begränsa byggrätten med hänvisning till anpassningskravet är enligt gällande rättspraxis mycket begränsad. Även den enskildes rätt ska enligt 1 kap. 5 § ÄPBL beaktas. Riksintressebeskrivningen (Kulturmiljöer av riksintresse, Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, Rapport 2008:08) domineras av byggnadshistorik och uppräknings av olika exempel på skiftande byggnadsskick och stilepoker, och med undantag för vissa allmänna noteringar om det övergripande stadsplanemönstret saknas i allt väsentligt en närmare karaktärisering av stadsbyggnadsmönstrets karaktär och rumsliga egenart. Göteborgs bevarandeprogram tillför på denna punkt

kompletterande information, om än inte tillräckligt för att kunna användas som ett fullödigt bedömningsunderlag i detta slag av bygglovärende.

Det är mot denna bakgrund som beslut togs om framtagningen av en fördjupad kulturmiljöbeskrivning av denna del av riksintresset för Majorna, vilken utfördes av Stadsbyggnadskontorets antikvarie och färdigställdes februari 2009. Denna beskrivning har sedan använts som ett av flera bedömningsunderlag i den fortsatta handläggningen av ansökan om bygglov som inkom i december 2008 . Med stöd av detta underlag har förslaget bearbetats. Kulturmiljöbeskrivningen har också bifogats nämndhandlingarna inför bygglovsbeslutet 2010-06-01.

Den efterföljande bearbetningen har inneburit en förstärkning av förslagets kontextualitet, där följande förändringar särskilt bör noteras:

- Robusta slamstrukna träfasader i gråsvart respektive faluröd färgställning i syfte att dels binda byggnaderna till den omgivande träarkitekturen och dels undvika konkurrens med Åhmanssonska villans hävdvunna status i stadsrummet. Härigenom uppnås också en anknytning till de enklare ekonomibyggnader i trä som ursprungligen omgav det mindre gårdsrummet.
- Skalnedbrytning mot Allmänna vägen genom sänkning till 4 våningar och indrag från gaturummet, vilket dels reducerar byggnadens visuella influensområde betydligt utmed Allmänna vägen och dels förstärker den för detta historiska gaturum karaktäristiska flikighet och småskalighet samtidigt som delar av den gamla brandmuren tydligt exponeras. Även södra brandmuren exponeras tydligt utmed Kommendörsgatan.
- Fasadernas vinkling har ytterligare utvecklats genom att fasaden viks inåt redan ovan våning två mot Allmänna vägen samt att långsidans översta våning på "Hus A" vinklas in. Dessa åtgärder bryter ytterligare ner skalan mot såväl gaturum som gård.

Sammantaget har inordningen av de nya byggnaderna i riksintressemiljön förstärkts enligt följande:

- Begränsning av nybyggnadens influensområde utmed Allmänna vägen mellan Gatenhielska huset och Kommendörsgatan.

- Anknytning till, för att inte säga en förstärkning av stadsmiljöns karaktäristiskt brokiga flikighet såväl i horisontalplanet som vertikalt.
- Visuellt nedbrytning av skalupplevelsen.

Häriigenom har också en spännande arkitektonisk formidé kunnat modifieras på ett sätt som snarast förstärker dess originalitet, och detta just genom att ta fasta på den historiska kontextens karaktäristik utmed Allmänna vägen och som i kulturmiljöbeskrivningen bl.a. sammanfattats med orden: brokighet, den lilla skalan och asymmetrierna.

Förslaget tillvaratar i sin bearbetade form på ett bra sätt de speciella förutsättningarna på platsen och svarar med en samtida arkitektur på en stadsbyggnadsfråga som kvarstår från tidigare epoker. Att på platsen uppföra en slags stilretardering på ett "landshövdingehus" har inte bedömts som relevant då platsen aldrig varit bebyggd med denna typ av byggnad. Den placering av byggnadsvolymer som nu är möjlig med hänsyn till att Åhmanssonska villan skall bevaras innebär att ett landshövdingehus skulle upplevas som anspänt och felplacerat.

Grannar erinrar bl.a. mot att den öppning som tidigare funnits mellan tomterna W och V avskärs. Syftet med stadsplanen för området bedöms inte vara att tillförsäkra grannarna i öster fri sikt genom kvarteret åt väster. Erinrande grannar framhåller också att den föreslagna bebyggelsen skiljer sig i fråga om skala och genom platta tak, sneda fasader mm.

Längre ner längs Kommendörsgatan på andra sida Allmänna vägen finns på fastigheten X redan idag en byggnad i fem våningar varför skalan inte kan betraktas som främmande på platsen. Den faktiska byggnadshöjden är ca 0,5 m högre än grannhusens (undantaget Åhmanssonska villan). Vidare noteras ett fyravåningshus i tegel från sekelskiftet upp mot Gatenhielmska på fastigheten Y (Allmänna vägen 4) och som ligger inkilad mellan två betydligt lägre träbyggnader.

De föreslagna taken är planerade för solpaneler och är inte synliga annat än uppifrån varför det är mindre relevant huruvida de är platta eller inte. De faktiska taken i förslaget utgör inget gestaltningselement och uttrycket hos byggnaderna utgår inte från dem. En vinkling av fasaden antyder däremot en indelning som svarar mot grannhusens takfotshöjd. Genom att fasaden på "hus A" mot Kommendörsgatan vinklats ovanför våning tre och en våning högre upp på gårdssidan får husets hörn en geometri med referens till det brutna takfallet på grannhuset, samtidigt som skalupplevelsen mot gården blir mindre.

Gatufasadernas höjd motsvarar de högre fasadpartierna hos grannhusen och grammatiken med sockel mot Kommendörsgatan och skyltfönster mot allmänna vägen är väl tillvaratagen. Fasadernas vinkling inåt något under grannhusens takfotshöjd bidrar till att upplevelsen av att tillskotten underordnar sig omgivningen utan att förlora sin självständighet.

Det är oklart hur länsstyrelsen resonerat när man konstaterar att "Det är ostridigt att byggnadernas utformning avviker från den befintliga bebyggelsen i området". Vad som kan konstateras är att byggnaderna i området inte liknar varandra om vi med området menar korsningen Allmänna vägen/Kommendörsgatan och byggnaderna där. Däremot finns i området två kvarter med enhetliga och för sin tid typiska landshövdingehus. Vad som också kan konstateras är att fasader i trä och naturstenssocklar mycket väl svarar mot materialen i området.

Länsstyrelsen har avseende kraven på estetik och god helhetsverkan hänvisat till uttalanden i förarbetena prop. 1997/98:117 s. 16 bl.a. "Utgångspunkten vid bedömning måste vara att åtgärder som är aktuella tillför helhetsbilden positiva värden och inte förvanskar egenskaper som kan anses värda att bevara." Om man läser vidare i förarbetena anges att "Det bör framhållas att det med "samspel med omgivningen" inte menas att all utformning måste följa omgivningens mönster. Respekt för omgivningen utesluter inte nyskapande."

Länsstyrelsen anger att "Utgångspunkten vid bedömning måste vara att åtgärder som är aktuella tillför helhetsbilden positiva värden och inte förvanskar egenskaper

som kan anses värda att bevara.” Vilka värden detta är specificeras inte och inte heller hur det aktuella förslaget skulle motverka dem.

Länsstyrelsen anger att åtgärden ”inte heller kan anses innebära ett positivt samspel med omgivningen” vilket rimligen är en annan aspekt än att ”tillföra positiva värden” som är utgångspunkten för resonemanget. Argumentet för att positivt samspel inte uppnås är enligt länsstyrelsen att de föreslagna byggnaderna inte ”anpassats”. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget tillför helhetsbilden både positiva värden och ett positivt samspel, bl.a. genom att på ett välfunnet och individualistiskt vis fånga upp en särpräglad situation i staden, fylla den med ett för staden viktigt innehåll och samtidigt med intresseväckande, dubbeltydiga referenser spegla egenskaper i omgivande arkitektur.

Länsstyrelsen anger att ”Husen med sin moderna utformning skapar skarp kontrast till den äldre kringliggande bebyggelsen.” Kontrastverkan kan knappast anses föreligga genom den föreslagna utformningen, snarare rör det sig om en utveckling av det trähusbyggande som traditionellt finns i Göteborg. Just genom materialvalet undviks den idag vanliga typen av slentrianmässig kontrast som ofta åstadkoms genom användning av t ex spegelglas, metallfasader eller liknande. Vidare innehåller fasadkompositionen tydliga axlar liksom omgivande bebyggelse, vilket skapar en lugn inramning av gården och låter materialet spela huvudrollen i upplevelsen av fasaderna.

Förslaget innebär givetvis en karaktärsförändring av tomtupplevelsen, ett borttagande av en mindre bod i tomtens sydöstra hörn samt fällning av ädellövträd av betydelse för upplevelsen av Åhmanssonska fastigheten som kulturhistorisk miljö. Av stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande framgår att arborist ansett att almen som finns på fastigheten inte är värd att bevara i ett länge perspektiv eftersom den löper stor risk att drabbas av almsjuka. Kastanjen bibehålls i förslaget men är enligt arborist "ensidig" och bör på sikt ersättas med ett nytt träd. Samtidigt lämnar förslaget kvar betydelsefulla historiska kommunikatörer, bl.a. genom brandmurarnas fortsatta exponering och bevarandet av kastanjen i nära visuellt sammanhang med Åhmanssonska stenvillan. Förslaget innehåller också plantering

av nya träd. Vidare kommer inte upplevelsen av riksintresset från öster utmed Allmänna vägen att påverkas i någon betydande utsträckning annat än gradvis efter korsandet av Djurgårdsgatan. Här sker en växling i miljöupplevelsen som innebär att de starkt individualistiska byggnaderna på södra sidan får sällskap av en modernare granne med lika stark särprägel och som genom sin betydande skalnedbrytning, indragning från gaturummet och slamfärgade träfasad i svartgrå kulör visar hänsyn till sina grannar och det småskaliga gaturummet - en respekt som samtidigt innebär en förstärkning av riksintressets finmaskiga och oplanerade karaktär.

Just denna icke-planerade ombytlighet utmed Allmänna vägen, och som tar sig uttryck i byggnadsmiljöns flikiga och uttrycksmässiga variation, bedöms som en av de mer betydelsefulla egenskaperna som kommunicerar det gamla Majornas förindustriella småstadskaraktär. På denna punkt anknyter förslaget till den gamla landsortens oplanerade variationsrikedom. Utmed Kommendörsgatan har man å andra sidan att ta hänsyn till den mer moderna stadsplanens enhetliga och rakslutna karaktär med sammanhängande byggnadsvolymer som inte på samma sätt tål alltför stora avsteg vad gäller skala, volymuppbyggnad och materialval. I detta läge anknyter förslaget till gaturummets karaktäristiskt sammanhållna gestaltning, om än med en något annorlunda grammatik vad gäller det förövrigt slutna taklandskapet.

Sammantaget görs bedömningen att förslaget på flera punkter bekräftar riksintressets historiska bebyggelsekontext, ja t.o.m. förstärker delar av dess karaktäristiska egenskaper. De avsteg som ändå görs, och som just kommunicerar att det är frågan om ett modernt tillägg från 2010, görs då också på ett sätt som gör den föregående stadsbyggnadsepoken avläsbar utan att riskera missförstånd om dess byggnadshistorik. Det bör i sammanhanget också noteras att den Åhmanssonska fastighetens ursprungliga identitet som en mer ståndsmissig trädgårdsegendom var till ända redan 1915 då landshövdingehuset utmed Kommendörsgatan uppfördes. Det bakomliggande gårdstunet med sin anslutande trädgård förlorade därmed definitivt sin ursprungligen rekreativa och pastorala karaktär. Det som ändå ger antydningar om denna ursprungliga karaktär identitet är det under 1900-talet

tillväxande beståndet av ädellövträ i samspel med stenvillan, en egenskap som inte underskattats men som inte kunnat bevaras i sin helhet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att bygglovsansökan är planenlig.

Byggnadsnämnden anser att placeringen av byggnaderna är lämplig med hänsyn till stadsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna har en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande och lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnaderna uppfyller de krav som kan ställas på den aktuella platsen och medför ingen förvanskning av miljön. Förslaget är tillräckligt hänsynstagande till miljön på platsen. Samtidigt har byggnadsnämnden ett mycket stort krav att uppfylla det allmänna intresset av att det byggs fler bostäder i Göteborg.

Familjebostäder har vidhållit sin tidigare ståndpunkt och också anslutit sig till det som byggnadsnämnden har anfört.

Matteusförsamlingens byggnadsförening och Bostadsrättsföreningen

Kolumbus har i bemötande anfört bl.a. följande.

Planenlighet

Byggnadsnämnden gör gällande att byggnadslovet är planenligt. För kv. S:t Göran, Majoma 305, gäller en stadsplan för Majorna upprättad 1876 och fastställd 1878.02.15. Denna har genom övergångsbestämmelserna enligt 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL erhållit fortsatt giltighet som detaljplan. Stadsplanen ifråga reglerar, som brukligt var vid tiden, avgränsningar inom planområdet mellan gatu- och kvartersmark samt utvisar var torg och allmänna platser skall anläggas. I övrigt saknar den föreskrifter om markanvändning och byggnaders utformning.

De bestrider att byggnadslovet överensstämmer med för området utfärdade stadsplanebestämmelser, och detta på följande grunder:

Övergångsbestämmelserna enligt 17 kap. 4 § ÄPBL anger: ”Stadsplaner och byggnadsplaner enligt byggnadsstadgan (1947:385) eller stadsplanelagen

(1931:142), sådana äldre planer och bestämmelser som anges i 79 och 83 §§ sistnämnda lag... skall gälla som detaljplaner som antagits med stöd av denna lag.” 79 § första stycket Stadsplanelag 1931.05.29 anger: "Stadsplan som av ålder består eller som fastställts före d. 1 jan. 1908 eller ock därefter jämlikt 1 kap. 2 § lagen om fastighetsbildning i stad, ursprungliga lydelsen, eller motsvarande äldre stadgande, skall fortfarande lända till efterrättelse, intill dess ändring däri göres i den ordning, som i denna lag stadgas. ..." Andra stycket anger: "Hava jämlikt stadgande, som i första stycket nämnts, för visst område meddelats särskilda bestämmelser i avseende å sättet för byggnadskvarters användande, skall om dessa bestämmelser i tillämpliga delar gälla vad i denna lag är stadgat om stadsplan.”

”Stadsplan som av ålder består...” åsyftar sådana fastställda före byggnadsstadgans införande 1875.01.01, "... före d. 1 jan. 1908” planer fastställda enligt byggnadsstadgan, ”eller ock därefter jämlikt 1 kap. 2 § lagen om fastighetsbildning i stad, ursprungliga lydelsen,” planer från perioden 1908.01.01 till 1931.12.31 enligt bestämmelser i SFS 1917:269, samt slutligen ”eller motsvarande äldre stadgande, ...” bestämmelser av samma verkan i Lag angående stadsplan och tomtindelning 1907.08.31 2 § första stycket, 3 § andra stycket, 2 § andra stycket och 2 § tredje stycket, i denna ordningsföljd. 79 § andra stycket jämställer bestämmelser angående byggnadssättet meddelade vid tomtindelning med stadsplanebestämmelser.

Byggnadsnämnden hävdar att den föreslagna nybyggnaden är förenlig med bestående planförhållanden i kvarteret och syftar då på stadsplanen från år 1878, som enligt nämndens mening genom övergångsbestämmelserna blivit jämställd med detaljplan. Detta är riktigt så till vida att stadsplanen fortfarande består. Till saken hör emellertid att det förrförra seklets planväsende såg väsentligt annorlunda ut än dagens.

Stadsplaner har i Sverige gammal hävd och blev gällande efter det att de fastställts av Konungen. De tillkom med långa genomförandetider i sikte och en alltför ingående detaljreglering av den planerade bebyggelsen var då de uppgjordes varken önskvärd eller meningsfull. Till yttermera visso var deras ställning inte stark. Samtidens liberala föreställningssätt önskade nämligen inga alltför starka

ingripanden i den enskilda äganderätten, varför Kungl. Maj:t till fastställelsen av stadsplaner alltid fogade orden "att träda i verkställighet i den mån sådant utan förnärmande av någons lagliga rätt kan äga rum".

En stad kunde följaktligen visserligen upprätta och få fastställelse på stadsplaner men inte utan vidare genomdriva dem. Det stod alltså den enskilde fritt att bibehålla sin tomt i oreglerat skick eller bebygga den i strid med gällande stadsplan. De möjligheter som återstod för att öva inflytande över byggnaders lokalisering och utförande var, förutom expropriation, att antingen uppnå en frivillig medverkan från tomtägarens sida då han begärde tomtindelning, eller att foga villkor till försäljning av mark i stadens ägo. En stor del av det praktiska stadsplanearbetet kom på så sätt att utföras när byggnadsvillkor uppställdes i samband med tomtindelning eller kommunal tomtförsäljning.

Stadens inflytande var således tämligen kringskuret, vilket framgår av ett på sin tid uppmärksammat avgörande av regeringen beträffande indelning och byggnadsvillkor för tomten Nr. 81A i Göteborgs 13:e rote. Markägaren hade här visserligen begärt tomtindelning, men ville inte underkasta sig stadens önskemål beträffande sättet för tomternas bebyggande. Regeringen fastslog att staden endast kunde ha gjort sina synpunkter gällande genom uttryckliga bestämmelser i den ett kvartssekel tidigare upprättade stadsplanen, eller genom att infoga sådana bestämmelser i försäljningsvillkoren då den tjugo år tidigare överlätit marken (Se Göteborgs Stadsfullmäktiges handlingar 1891, No. 103, s. 6 - 8).

Som resultat av långvarigt missnöje med dessa förhållanden tillkom 1907 en stadsplanelag. Den stora nyheten var att stadsplaner nu fick civillags verkan. Härigenom blev planerna på ett annat sätt bindande, såväl för staden som för den enskilde. Sedan en stadsplan blivit i behörig ordning fastställd var dess bestämmelser tvingande för den enskilde. I gengäld kunde han av staden fordra planers verkställande i den mån de berörde honom. Planerna fick härigenom en mer konkret prägel och kommunerna började även noggrannare bevaka behovet av att möjligen revidera äldre planer.

I den praktiska hanteringen bibehölls alltjämt ordningen där generella bestämmelser för gatu- och kvartersmarkens disposition redovisades i stadsplanen medan detaljerade föreskrifter angående byggnadssättet meddelades i samband med tomtindelning. Moderna stadsplaner motsvarande dagens detaljplaner, där alla avgöranden beträffande markens disposition och bebyggande intas i ett gemensamt dokument, infördes först med 1931 års stadsplanelag.

De övergår nu till förhållandena i 5:e kv. S:t Göran. Då stadsplanen fastställdes utgjorde det nybildade kvarterets tomtmark ännu i huvudsak av de av ålder bestående tomterna 88 och 89 i Majornas 3:e rote, båda i norr bebyggda med boningshus mot Allmänna vägen. År 1888 fick tomten 89 ny ägare. Denne inkom samma år till byggnadsnämnden med begäran om tomtindelning, till vilken framställan fogades frasen ”och är jag villig underkasta mig de föreskrifter rörande koppling av tomternas gårdar som byggnadsnämnden i följd av delningen kan finna lämpligt förordna”. Härmed avsåg han sig möjligheten att senare föra talan mot staden i denna sak och gav stadsarkitekten fria händer att till den gällande stadsplanen även foga föreskrifter rörande dispositionen av kvarterets gårdar.

År 1898 fick också tomten 88 en ny ägare. Staden förvärvade kort därefter från honom återstående oreglerade delar av 5:e kvarteret och genomförde sedan en tomtindelning med kopplingsbestämmelser även för gårdarna i kvarterets västra del, vilken fastställdes av länsstyrelsen 1900.04.25.

Bebyggandet av kvarterets västra hälft kom dock att dröja. Då det ånyo blev aktuellt önskade staden ett något modernare byggnadssätt, varför en ny tomtindelning genomfördes till vilken dessutom fogades noggranna byggnadsbestämmelser. Detta hade blivit möjligt genom 1907 års stadsplanelag. Tomtindelningen beslutades av byggnadsnämnden 1915.06.01, varvid i protokollet antecknades att staden stod som ägare till marken samt att beslutet skulle sändas till länsstyrelsen för fastställelse jämlikt 3 § Lagen angående stadsplan och tomtindelning 1907.08.31. Dessa angivelser skall tolkas så, att staden finner att de relativt ingripande stadsplanebestämmelser som tillförts tomtindelningen trots allt kan fastställas enligt 3 § tredje stycket.

Ifrågavarande paragraf motsvarar till någon del 17 § 2 och 3 mom. Byggnadsstadga för rikets städer 1874.05.08. Då den infördes i stadsplanelagen gjordes emellertid vissa förändringar. 17 § 2 mom svarar mot 3 § första stycket. Det rör sig här om bestämmelser i tomtindelningen som har långtgående inverkan på stadsplanens genomförande och därför skall fastställas i samma ordning som en sådan, Det andra stycket beskriver andra bestämmelser som kan utfärdas i samband med tomtindelning. För dem anges att de skall fastställas på sätt som stadsplan "där så nödigt provas". Eljest fastställes de av länsstyrelsen tillsammans med tomtindelningen. I det berörda fallet har nämnden tydligen bedömt att fastställelse som för stadsplan inte erfordras, eftersom staden själv äger den mark som tomtindelningen berör och att några invändningar således inte är att vänta. Tomtindelningen fastställdes av länsstyrelsen 1915.06.08.

Man kan kanske vilseledas att tro att det när det gäller bestämmelser som åtföljer tomtregleringen endast är fråga om en uttolkning av i byggnadsstadgan eller byggnadsordningen förekommande regler. Som tydligt går att se rör det sig dock om individuella avgöranden beträffande de planerade gårdarnas gestaltning. Likaså skulle man kunna få uppfattningen att de meddelade bestämmelserna är villkor i tomtindelningen, vilka utslocknar då den ersättes av en ny. Så är emellertid inte fallet. Byggnadsbestämmelserna i tomtindelningen återger i själva verket resultatet av en planförrättning som ägt rum samtidigt med själva tomtindelningen. Denna berörs inte av att tomtindelningen ändras utan inflyter som bestämmelser i gällande stadsplan enligt 3 § Lag angående stadsplan och tomtindelning 1907.08.31 och övergångsbestämmelser i 79 § Stadsplanelagen (1931:142) och kan därefter endast förändras i den ordning som där anges.

Byggnadslovet för fastigheten V strider mot gällande detaljplan därigenom att byggnadernas placering överskrider den med streckprickad linje angivna största utbredningen för byggnader på de nya tomterna Nr. 14 och 15 enligt den till tomtindelningen hörande kartan fastställd av länsstyrelsen 1915.06.08 . Byggnadslovet fordrar, om det skall beviljas, därför ny detaljplan.

En fråga som kanske också bör belysas är om byggnadslov möjligen likväl skulle kunna medges enligt bestämmelserna om mindre avvikelser i 8 kap.11 § sjätte stycket ÄPBL. Byggnadslovet gäller två hus som skall ställas mot angränsande brandmurar. Enligt gällande detaljplan får dessa delvis motbyggas med halvhus, vars djup får vara maximalt 6,0 m. De nya byggnaderna blir 8,0 respektive 11,0 m djupa. Drygt en tredjedel av husens bottenplattor, eller 161 m², kommer på så sätt att ligga på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Regeringsrätten har i ett avgörande slagit fast att avvikelser från plan av sådan storlek i absoluta tal inte kan betraktas som mindre och således inte kan göras utan planändring (RÅ 1990 Ref. 91).

Husens stora djup får mindre goda följder för ljusföring och solighet, framförallt i de 15 lägenheterna i det södra huset. Kökens matberedningsytor kommer där att ligga 5,0 á 6,5 m in i huskroppen och erhålla endast indirekt dagsljus, dels från matplatsens fönster i norr, dels från ett fönster till trapphuset vilket endast hämtar ljus från ett smalt ljusschakt. Gestaltningen motverkar planens syfte som är att garantera byggnadens alla rum direkt dagsljus.

Slutligen blockerar husen den föreskrivna kopplingen med gården till fastigheterna U och 4 (Nr. 3 och 4). Denna föreskrift har införts med en bestämd avsikt, vilket framgår av bestämmelserna till tomtindelningen för de angränsande fastigheterna Z, Å, Ä och Ö (Nr. 5-8 och 16-18). Planförfattaren formaliserar här mycket noga en i kvarteret redan tidigare delvis förverkligad gestaltningsidé. På dessa tomters inre del löper en markremsa som inte får bebyggas och därför bildar en liten park mitt i kvarteret. Planens syfte är således att fyra respektive sju av kvarterets gårdar skall länkas hop så att de bildar sammanhängande enheter. Sammanfattningsvis innebär byggnadslovet så stora avvikelser från detaljplanen att en dispens enligt 8 kap. 11 § ÄPBL inte kan komma ifråga.

39 § Byggnadsstadgan (1959:612)

Det är också av intresse att konstatera att byggnadslovet, även om stadsplanen saknat kompletterande bestämmelser, ingalunda hade varit planenligt. Enligt övergångsbestämmelserna i 17 kap. 4 § ÄPBL skall "om inte annat är föreskrivet...

39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som bestämmelse i lagen". De tre styckena i denna paragraf har i praktiken kommit att bilda en liten komprimerad byggnadsstadga endast för sådana äldre planer, innehållande föreskrifter om krav på byggnader motsvarande 3 kap. 1-3 och 10-13 §§ ÄPBL, regler för byggnaders placering enligt den äldre byggnadsstadgan, samt en dispensbefogenhet för byggnadsnämnderna och en redogörelse för omfattningen av denna.

Andra styckets första moment anger "att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter". Det andra momentet anger "att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någöndera byggnaden tillåtna största höjden".

Byggnadslovet avviker högst väsentligt från föreskrifterna i 39 § därigenom att de nya byggnaderna placerats mycket närmare varandra och närmare den på tomten kvarstående villan än bestämmelserna i andra styckets andra moment medger, samt att en gavel på den ena byggnaden står närmare tomtgränsen till grannfastigheten än första momentet anger. En sammanbyggnad med byggnad på grannfastigheten är inte att förvänta. Således står:

- den östra byggnadskroppen på ett avstånd av 6,0 m från villan. Dess höjd är emellertid 12,2 m varför avståndet borde vara minst detta.
- den östra och södra byggnadskroppen på ett avstånd av 4,0 m från varandra eller en fjärdedel av det minsta tillåtna avståndet om 16,0 m, motsvarande den högre byggnadens höjd.
- den södra byggnaden på 10,8 m avstånd från villan, Även här borde avståndet vara 16,0 m.
- den södra byggnaden på ett avstånd av endast 3,6-4,5 m från den öppna tomtgränsen, där avståndet, om hänsyn tas till den angränsande fastighetens högre marknivå, i vart fall borde vara 7,3 m.

Frågan är nu om dispensbefogenheten skall utövas enligt den praxis som utbildats för mindre avvikelser enligt 8 kap. 11 § sista stycket ÄPBL eller om ordningen

enligt 39 § byggnadsstadgan skall vara gällande. Regeringsrätten har i ett avgörande uttalat sig till förmån för det senare alternativet (RÅ 1994 Ref. 30, s. 43). Villkor för undantag från huvudregeln enligt 39 § är att särskilda skäl föreligger, samt att det kan medges ”utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras”. Tredje stycket anger dessutom att granne skall höras om åtgärden kan "inverka på förhållandena å angränsande tomt".

Byggnaderna har placerats mycket nära varandra och den olägenhet som härigenom uppkommer förstärks av att de nya bostäderna blir enkelsidiga, huvuddelen av dem orienterade åt norr. Två av dem får som utsikt en husgavel på endast sex meters håll. Några särskilda skäl för denna placering har inte anförts i tjänsteutlåtandet. Det är därför svårt att upptäcka ett annat motiv än önskemål om en mycket hög exploatering av tomten.

Även lämpligheten av ett sådant avsteg skall prövas. Avståndsbestämmelserna i 39 § överensstämmer till stor del med motsvarande reglering i äldre byggnadsstadgor. Ett numera upphävt system för placering av byggnader och reglering av deras inbördes förhållande verkar alltså vidare i den fråna byggnadsstadgan övertagna bestämmelsen. Som sådant är det tillkommet för att genom en ändamålsenlig uppställning av byggnader på tomter skapa goda förhållanden vad avser ljus, solighet, utsikt och insyn, med andra ord trivsamma och sunda miljöer. Eftersom beaktansvärda skäl inte föreligger och de många avstegen får negativa konsekvenser för bostadshygien och trevnad hade byggnadslov alltså, inte heller om prövning skett enligt 39§ byggnadsstadgan, bort meddelas.

En alternativ prövning enligt 8 kap. 11 § ÄPBL torde komma till samma resultat. Avvikelsen kan knappast betecknas som mindre, då byggnaderna på samtliga ställen där så är möjligt överskrider planens bestämmelser.

*Anpassning*Kulturmiljöbeskrivning

Stadsbyggnadskontoret beskriver sitt arbete med en fördjupad kulturmiljöbeskrivning för 5:e kv. S:t Göran och dess närmaste omgivningar. Det bestående intrycket av läsningen kan sägas vara iakttagelsen att något av Allmänna vägens karaktär under gångna århundraden lever kvar i form av ett par bevarade boningshus utmed gatan med anknytning till stora bakomliggande trädgårdstomter. Rapporten exemplifierar med Gatenhielmska huset, Söderlingska trädgården och den av byggnadslovet berörda villan.

En avgörande fråga är då huruvida villan och trädgården skall anses vara av sådan betydelse att riksintresset av kulturmiljön överväger andra samhällsintressen, till exempel önskemålet att tillföra området fler bostäder. Kulturmiljöbeskrivningen undviker ett sådant ställningstagande och lämnar i ett avsnitt kallat ”Observanda” endast några rekommendationer för det fortsatta arbetet med exploateringen av tomten. Beskrivningen saknar därmed en redogörelse för olika handlingsalternativ som diskuterats inom kontoret och en värdering av deras konsekvenser för trädgårdsmiljön. Enligt deras mening erfordras en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken samt 4 § andra stycket förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Om en sådan inte utförs bör konsekvenserna i varje fall studeras och resultatet tydligt redovisas i de till ärendet hörande handlingarna.

Byggnadslov

Stadsbyggnadskontoret gör här gällande att byggnadslovet står i god överensstämmelse med kraven på anpassning till den omgivande kulturmiljön enligt miljöbalken 1 kap. 1 § andra mom. och 3 kap. 1, 10, 12 §§ ÄPBL. Man hävdar att konceptet innebär en viss anpassning till omgivningen genom att byggnaderna:

- är beklädda med trämaterial av olika slag och målade i färger påminnande om äldre träbebyggelses,
- inte är alltför höga och att deras väggytor genom att på vissa ställen i de övre planen slutta inåt förtar något av byggnadsvolymnernas massverkan.

samt att:

- byggnaden åt Allmänna vägen är indragen och på så sätt inte synlig från öster.

- oregelbundenheten såväl avseende byggnadernas placering som gestaltningen av de övre våningsplanen påminner om den något oordnade träbebyggelsen längre upp på gatan.

Som grund för sin positiva värdering av nybebyggelsen formulerar kontoret på åtskilliga ställen även ett slags bedömningskriterier, vilka skulle kunna sammanfattas ungefär som så:

- En till sin struktur och sitt uttryckssätt modern arkitektur är välkommen i en historisk miljö, förutsatt att den på olika sätt återspeglar enstaka form- och gestaltningselement från den omgivande äldre bebyggelsen.
- Att på platsen uppföra en byggnad som pastischerar exempelvis ett landshövdingehus skulle vara att understödja en tendens kontoret betecknar som stilretarding.
- Vid bebyggelsekomplettering är det önskvärt att tydligt visa att det rör sig om ett modernt tillägg. Intrycket skulle annars kunna uppkomma att nybyggnaden är del av den ursprungliga bebyggelsen.

Dessa kriterier förtjänar att granskas närmare eftersom de noga besett inte är något mindre än ett ifrågasättande av grunderna för 3 kap. 1, 10-13 §§ ÄPBL. Det är uppenbart att behov av nybyggnader kan förekomma i gamla stadsområden. För sådana uppgifter finns möjligheten att lansera en arkitektur med moderna, samtidsbetonade uttryck eller att skapa något som i stil och gestaltning ansluter mer till den omgivande äldre bebyggelsen. Lagen har ingen definitiv åsikt om vilket alternativ som från fall till fall bör väljas. En viss vägledning erhålles dock av ett relativt aktuellt avgörande i regeringsrätten (RÅ 2001 Ref. 31). Rätten behandlar där ett ärende som fått en omfattande prövning med växlande utgång i underinstanserna. Ett byggnadslov för en byggnad med mycket modernt och avvikande utseende hade överklagats. Överklagandet avslogs slutligen, men rätten framhöll att för bedömningen varit avgörande att byggnaden inte skulle uppföras "inom eller i närheten av bebyggelse som är särskilt värdefull från kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller intill en sådan enstaka särskilt värdefull byggnad" och hänvisade därvid till proposition1985/86:1 s. 479 f.

Rätten påpekade att bebyggelsen i det berörda området inte kunde anses ha sådana värden, samt att kommunen ”inte heller i översiktsplanen eller i ett bevarande-program eller på annat sätt ställt några särskilda krav på hänsyn till miljön eller utfärdat anvisningar för bebyggelsen i området”. I analogi härmed tolkar de avgörandet så att omgivningens kulturhistoriska värden och den grad i vilka dessa har definierats i planprocessen bör påverka valet av arkitektoniska uttrycksmedel. De finner på sådana grunder kontorets oreserverade ställningstagande till förmån för moderna arkitekturuttryck insprängda i kulturmiljöer tveksamt.

I den argumentation de nu skall belysa intar kontoret ståndpunkten att anpassningsbegreppet är relativt, och att modern konst- och arkitekturteori kommit till uppfattningen att modern arkitektur, under förutsättning att vissa villkor uppfylls, i själva verket motsvarar kravet på anpassning till äldre byggnader bättre än arkitektur som lånar drag av och underordnar sig sin omgivning. En sådan diskussion går långt utöver domstolarnas verkningsområde. I samband med tillkomsten av lag 1998:805 om estetiska värden i byggande och gestaltning belystes svårigheten av att till rättsskipningen överlämna estetiska spörsmål. I propositionen står att läsa: ”Även om det till del går att beskriva vad som avses med estetiska värden är det uppenbart att det är svårt att finna en lämplig utformning av bestämmelser som skall tillgodose dessa värden”. Estetiska värderingar är ”bedömningar och därmed föränderliga över tiden... Estetiska krav, liksom andra kvalitetskrav, måste utgå från värderingar som har en betydande grad av allmän acceptans”.

Domstolen skulle alltså, om den skall avgöra i estetiska tvistemål, grunda sin uppfattning på undersökningar av det allmänna stämningssläget och opinionen. Ytterligheterna i nutidens debatt kan väl sägas utgöras av yngre arkitekter som intar kontorets ståndpunkt å ena sidan och kulturminnesvärden å den andra. Den breda allmänhetens åsikt, sådan den framträder i debatten i stort, är grupperad efter följande huvudlinjer. Modern och modernistisk arkitektur har sina förespråkare, vilket inte minst kan ses i nyare villaarkitektur. Gäller frågan däremot ingrepp i en kulturmiljö är åsikterna betydligt mer konservativa. Diskussionerna kring det senare skrinlagda utbyggnadsprojektet för Stockholms stadsbibliotek bär syn för sägen.

Även relativt moderna miljöer, som till exempel platsorganisationen runt Slussen i Stockholm, förmår när det blir tal om en förändring uppväcka starka känslor.

Bakgrunden till ÄPBL:s anpassningsbestämmelser måste sökas i den stora samhällsomvandling som ägde rum i Sverige mellan 1960 och 1985. Vid denna tid försvann inte bara betydande delar av storstädernas stadskärnor. Även de mindre samhällena förändrades mycket kraftigt. ÄPBL innebar att bestämmelser i den tidigare byggnadslagstiftningen till skydd för särskilt värdefulla kulturmiljöer utvidgades till ett mer allmänt skydd av de miljöer som överlevt det gångna kvartsseket oskadda. Detta fundament i byggnadslagstiftningen kan visserligen ifrågasättas men inte stötas ikull av växlande majoriteter i kommunernas byggnadsnämnder.

Tomten utgör en reminiscens av tidigare bebyggelseformer i området. Bakom den kvarstående villan har funnits några enklare trähus och därbakom en lummig trädgård. Under perioden 1888-1915 ryckte en ny kvartersbebyggelse närmare inpå villan. Om någon kompletteringsbebyggelse skall uppföras är frågan vartill den i så fall skall anpassa sig. Skall den återupprätta något av träbebyggelsen, föra landshövdingehusbebyggelsen ytterligare något närmare villan, eller är det värde som bör återställas i själva verket trädgården?

Svaren på dessa frågor är beroende av utfallet av den i kulturmiljöbeskrivningen ofullständigt redovisade prövningen. Avgörande för graden av anpassning är i vilken grad trädgården tillmäts betydelse som kulturmiljö. Är dess värde stort sätter detta gränser för nytillskottens storlek. Till saken hör också att en omfattande randbebyggelse kan leda till svårlösta arkitektoniska problem.

Kontorets motiveringar för den i byggnadslovet redovisade arkitekturen finner de grunda och föga genomtänkta. Det problematiska i förslaget är i första hand de båda nybyggnadernas storlek och kantiga uppstickande former. De måste nödvunget uppfattas som två stora skivor, vilka stuckits in från olika håll och med sina höga rektangulära profiler effektivt gränsar av villan från det övriga kvarteret. Försöken att lindra intrycket av deras kantighet genom att luta väggarna i de översta

våningsplanen fungerar inte och kan inte fungera. För att åstadkomma intrycket att väggarna slutar och övergår i takdelar fordras dels ett kraftigt markerat horisontellt band i form av en takfot, dels att taket genom avvikande material och verkliga lutningar ger sig till känna som ett sådant.

Det andra problemet är att konceptet med randbebyggelse redan i sig självt begränsar trädgårdsmiljön avsevärt. Får huskropparna elva meters tjocklek reduceras trädgården till ett smalt band av bara sex till tolv meters bredd runt villan. Någon anpassning till eller ett bevarande av trädgårdsmiljön kan det då inte längre vara tal om.

Enligt deras mening talar de slutsatser som borde dras av kulturmiljöbeskrivningen entydigt för en lägre grad av exploatering. Konceptet med randbebyggelse innehåller även arkitektoniska svårigheter därigenom att mycket höga krav på anpassning i så fall måste ställas på de ändar som ansluter till gatufasaderna. De finner därför att ett alternativ med ett mindre friliggande tvåvånings trähus bör studeras parallellt, liksom möjligheten att helt avstå från nybebyggelse och istället utveckla trädgårdsmiljön till en liten park.

I sitt yttrande för kontoret även ett resonemang om de platta taken med solfångarna. Det heter där: ”De föreslagna taken är planerade för solpaneler och är inte synliga annat än uppifrån varför det är mindre relevant huruvida de är platta eller inte”. Frånvaron av lutande tak är emellertid i högsta grad synlig nedifrån. Dessutom är stadsbilden inte reducerad till vad som syns från de omgivande gatornas trottoarer. Stadens taklandskap är synligt från höga hus i grannskapet och som här även från en populär utsiktspunkt vid Masthuggskyrkan 350 m från platsen. Taklandskapets gestaltning hör till anpassningen i precis samma mån som andra frågor.

De återvänder nu till kriterierna för kontorets argumentation, nämligen synpunkten att anpassningsarkitektur skulle erbjuda begränsade möjligheter, verka hämmande på arkitekterna och även representera en degeneration eller tillbakagång i stilutvecklingen. Anpassningskravet skulle således vara olämpligt att omsätta i praktisk verklighet.

Om detta är att säga att anpassning i sig själv inte är någon krycka att stödja sig på i konstnärligt avseende. En fantasilös och bristfällig arkitektur blir på inga vis bättre av att den anpassar sig till omgivningen, något som mycken 1980-talsarkitektur exemplifierar. Anpassning är en integrationsprocess i vilken mindre eller större kvantiteter av omgivningens kännetecken tas upp och inbegrips i den konstnärliga skapandeprocessen.

I det fall arkitekten helt och hållet arbetar i den gamla stilen talar man om en pastisch. Denna konstform har alltid funnits och var populär redan under renässansen. Också våra främsta arkitekter under 1900-talet var goda pastischörer, se exempelvis Ö, L eller A. Pastischen är ett viktigt redskap i antikvariens verktygslåda, bland annat vid stadsreparation eller stadskomplettering. Den bör dock användas med måtta eftersom den är svår och fordrar betydande inlevelse och grundliga studier för att lyckas. Stadsbyggnadskontorets tjänstemän behöver alltså inte känna någon fruktan för att översvämmas av stilarkitektur eller att den skulle bli så förhärskande att den skulle föra till en retardering av stilutvecklingen.

I detta fall är pastischen emellertid ett alternativ som absolut bör övervägas. Det finns för övrigt ett flertal andra handlingsalternativ i stilfrågan. Kontorets tjänstemän beskriver med värme de föreslagna byggnadernas förtjänster och därmed resultaten av en samarbetsprocess med sökandens arkitekter. Dokumentet påminner starkt om en partsinlägga för en viss arkitektursyn eller projektidé. Därmed saknas en neutral prövning av förslaget jämfört med andra möjliga och fullt gångbara alternativ.

En annan frågeställning som tas upp av kontoret är vad som skall vara utgångspunkt för anpassningen. Kontoret påpekar att det i den angränsande gatukorsningen finns tre olika bebyggelse typer, ett modernt kvarter med tegelfasader uppfört 1988, ett putsat 1930-talshus och två kvarter med landshövdingehus. Samtliga kvarter tillhör riksintresseområdet. Det torde dock vara ganska klart hur begreppet anpassning skall förstås i detta sammanhang. Det nya kvarteret har tillkommit just med avsikten att anpassa sig till riksintresset. Det skulle därför få orimliga konsekvenser att

inleda en anpassning till anpassningen. 1930-talshuset (X), för övrigt endast i fyra våningar, är en enstaka avvikande byggnad tillkommen långt efter omgivningens bebyggelse och som solitär således inte representativ.

Riksintresseområdet består av 51 kvarter varav cirka hälften utgörs av en yngre landshövdingehusbebyggelse från tiden efter första världskriget. Den äldre delen är ett band av bebyggelse grupperad kring den medeltida Allmänna vägen. I denna bör man söka förebilderna för kompletteringsbebyggelse i 5:e kv. S:t Göran, vilket kontoret mycket riktigt gör. Huruvida anpassningen sedan skall snegla på landshövdingehusen eller de äldre trähusen längre upp på gatan är beroende av vilken exploateringsgrad som beslutas för tomten.

Till sist vill de beröra att kontoret också anför åtgärder mot bostadsbristen i Göteborg som ett samhällsintresse vilket bör ingå i avvägningen gentemot riksintresset. Det är obestridligt att efterfrågan på bostäder i staden är mycket stor. Dock har för ändamålet i tio år pekats ut ett centralt stadsområde av ungefär två kvadratkilometers storlek. Inga anstalter har gjorts att genom upprättande av detaljplaner, inlösen av mark, miljösaneringar och anläggning av ny infrastruktur göra dessa områden tillgängliga för ny bostadsbebyggelse. Av denna anledning rannsakar kommunen nu varje marklott i områden med gamla detaljplaner efter platser där något enstaka bostadshus kan uppföras. Det är således inte ett starkt samhällsintresse utan resultatet av ett årtionde av försumlighet som framkallat detta behov. Det finns därför ingen anledning att av sådana skäl ingå kompromisser vad avser riksintresseområden, eller att genom ansträngda förtätningsprojekt göra skada på eller försämra redan bestående välplanerade bostadsområden.

Familjebostäder har i bemötande anfört i huvudsak följande.

Planenlighet

För fastigheten V gäller stadsplan från år 1878. Som länsstyrelsen konstaterat i sitt beslut skall, enl 17:4 ÄPBL, densamma gälla som detaljplan som antagits med stöd av ÄPBL. I stadsplanen saknas bestämmelser och krav avseende byggnaders placering och utformning.

Ägare till fastigheterna U samt W, fortsättningsvis "U och W", gör genom yttrande aktbil 12, gällande att ansökt bygglov strider mot gällande detaljplan genom att "byggnadernas placering överskrider den med streckprickad linje angivna största utbredningen för byggnader på de nya tomterna Nr 14 och 15 enligt den till tomtindelningen hörande kartan fastställd av länsstyrelsen 1915.06.08". Såsom det får förstås menar U och W att förslaget till tomtindelning avseende bl a tomt nr 14 och 15 även skulle omfatta ett förslag till bestämmelser rörande byggnaders placering och utbredning.

Av bilagan till aktbil 12 framgår att det är fråga om ett förslag till ändring i tomtindelningen. Av länsstyrelsens resolution daterad 15/6 1915 framgår att länsstyrelsens fastställelse avser förslag till ändring i tomtindelningen. Att det, som U och W påstår, vid sidan om förslaget till tomtindelning även skulle ha ägt rum en planförrättning framgår inte och kan inte heller vitsordas. Inte heller kan vitsordas att länsstyrelsen genom sitt fastställelsebeslut 15/6 1915 skulle ha fastslagit eventuella byggnadsbestämmelser för tomterna Nr 14 och 15.

Familjebostäder menar att för det fall av U och W åberopad streckprickad markering avser byggnaders placering och utbredning, utgör dessa inte planbestämmelser och de saknar rättsverkan.

Tomtindelningen från 15/6 1915 är, avseende tomterna Nr 14 och 15 med där angivna kopplingar mellan gårdarna, upphävd sedan 1987-05-20 genom av länsstyrelsen fastställt förslag till ändring av tomtindelning inom del av Kvarteret 5 s:t Göran i stadsdelen Majornas 3:e Rote. Tomterna Nr 14 och 15 slogs då samman och utgör numera V. Beträffande i tomtindelningen från 15/6 1915 angiven koppling mellan gårdarna för tomt Nr 4, numera W, och tomt Nr 14, numera V, är kopplingen mellan gårdarna beaktad. Byggnadernas placering enligt ansökt bygglov medför, till skillnad från dagens slutna gårdar, en tydlig koppling mellan gårdarna. Kopplingen mellan gårdarna begränsas endast av befintlig byggnation inom fastigheterna U och W.

Då gällande detaljplan saknar bestämmelser avseende byggnaders placering och utformning skall enligt 17:4, 4 st ÄPBL istället 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i planen.

Enligt U och W avviker bygglovet "högst väsentligt från föreskrifterna i 39 § byggnadsstadgan genom att de nya byggnaderna placerats mycket närmare varandra och närmare den på tomten kvarstående villan än bestämmelserna i andra styckets andra moment medger, samt att en gavel på den ena byggnaden står närmare tomtgränsen till grannfastigheten än första momentet anger. En sammanbyggnad med byggnad på grannfastigheten är inte att förvänta"

Enligt ansökt bygglov skall tillkommande byggnader sammanbyggas med byggnader på granntomterna. Med hänsyn till att granntomternas byggnader avslutats med brandmurar mot V menar Familjebostäder att det är och har varit förväntat att dessa byggnader skall motbyggas. 39§ byggnadsstadgan, moment a, om att byggnad inte får placeras närmare gränsen än 4,5 meter, är därmed ej tillämpbar.

Familjebostäder menar att inte heller 39 § byggnadsstadgan, moment b är tillämpbar då bestämmelser för tillkommande byggnaders största höjd saknas.

För det fall mark- och miljödomstolen skulle finna att bestämmelserna enligt 39 § byggnadsstadgan, 2 st moment a och b, inte är uppfyllda menar Familjebostäder att förutsättningar föreligger för att medge undantag enligt 39 §, 3st.

Sammanfattningsvis menar Familjebostäder att byggnaderna enligt ansökt bygglov uppfyller de krav som ställs enligt 39 § byggnadsstadgan och att ansökt bygglov är planenligt.

Anpassningskrav

Beträffande anpassningskravet enligt 3:1 ÄPBL menar Familjebostäder att länsstyrelsen i sitt beslut felaktigt funnit att "byggnaderna utifrån lokalisering och utformning inte är anpassade till miljöns kulturhistoriska karaktär samt utgör ett främmande inslag i området".

Enligt 3:1 ÄPBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall enligt samma bestämmelse också ha en sådan yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Av förarbetena (prop 1985/86:1 s. 480) framgår att nya byggnader enligt 3:1 ÄPBL skall prövas främst ur två aspekter. Dels byggnadens anpassning till förutsättningarna på platsen, dels byggnadens egenvärde. Beträffande den första aspekten det sk anpassningskravet, skall enligt förarbetena (prop. 1985/86:1 s 481) den nya byggnaden ”placeras och utformas så att den anpassas till de särskilda värden som bebyggelsemiljön eller den enskilda byggnaden har”. Det är i målet ostridigt att ansökt bygglov ligger inom ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården och att området finns upptaget i bevarandeprogrammet för Göteborgs kommun.

Stadsbyggnadskontoret har, med hänsyn till de särskilda värden som bebyggelsemiljön på platsen har, låtit utföra en fördjupad kulturmiljöbeskrivning genom antikvarie S H. Som tidigare anförts har ansökt bygglov arbetats fram i nära dialog med stadsbyggnadskontoret för att svara mot de särskilda värden som bebyggelsemiljön i området har och som beskrivs i kulturmiljöbeskrivningen.

Befintlig bebyggelse i området är historiskt flerskiktad och SBK har i tjänsteutlåtande daterat 2010-06-01, vilket bilagts av byggnadsnämnden meddelat bygglov, konstaterat att nytillskottet inte bör utformas som traditionella landshövdingehus utan istället relatera till dessa och andra byggnadstyper i omgivningen på ett medvetet sätt.

Byggnaderna enligt ansökt bygglov har utformats och placerats med hänsyn tagen till omgivningens karaktäristiska flikighet och småskalighet. Med utgångspunkt från dagens stilideal har byggnaderna utformats och länkats till omgivningen bl.a.

genom fasadens karaktäristiska vinklingar i takfotshöjd, fasadmaterial och kulörer. Vidare har en skalanpassnings utförts till omgivningen genom en brytning av fasaden i nivå med takfotshöjd på intilliggande byggnader. Som stadsbyggnadskontoret anfört i tjänsteutlåtandet förstärker byggnadernas arkitektoniska formidé snarare området originalitet genom att ta fasta på den historiska kontextens karaktäristiska utmed Allmänna vägen och som i kulturmiljöbeskrivningen sammanfattas med orden brokighet, den lilla skalan och asymmetrierna.

Familjebostäder menar sammanfattningsvis att byggnaderna enligt ansökt bygglov placerats och utformats på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till de särskilda värden som del av bebyggelsemiljön i området har, att områdets kulturmiljökvaliteter genom nytillskottet inte förvanskas och att anpassningskravet enligt 3:1 ÄPBL är uppfyllt.

Estetiskt tilltalande form och färg lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan

Med hänvisning till ovan skall vid prövning utöver anpassningskravet även hänsyn tas till byggnadens egenvärde.

Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att ”ansökt bygglov med sin moderna utformning skapar stark kontrast” och att ”markant avvikande nybyggnation inte kan anses uppfylla kraven på estetik och god helhetsverkan.” Länsstyrelsen har i sitt beslut inte närmare utvecklat vad som avses med markant avvikande nybyggnation eller varför byggnaderna enligt ansökt bygglov, enligt länsstyrelsen, inte skulle anses uppfylla kravet på estetik och god samverkan. Familjebostäder menar dock att länsstyrelsen kommit till en felaktig slutsats.

Kravet enligt 3:1 ÄPBL om att byggnaderna enligt ansökt bygglov skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande syftar till byggnadens egenvärde. Av förarbetena (prop 1985/86:1 s 481) framgår att byggnader ofta avspeglar ”de tekniska förutsättningar som finns för byggandet vid den tidpunkt då de uppförs. De avspeglar också ofta olika tiders moderiktningar ifråga om t ex sättet att indela

fasadytan eller att placera fönster eller valet av material och färger. Byggnadens yttre blir alltså en avvägning mellan anpassning, tekniska förutsättningar och estetiska moderiktningar samt byggherrens och arkitektens vilja att ge byggnaden en egen form”

Vidare framgår av förarbetena (1997/98:117 sid. 16) att ”Utgångspunkten vid bedömning måste vara att åtgärder som är aktuella tillför helhetsbilden positiva värden och inte förvanskar egenskaper som kan anses värda att bevara” samt att ”det bör framhållas att det med ”samspel med omgivningen” inte menas att all utformning måste följa omgivningens mönster. Respekt för omgivningen utesluter inte nyskapande. En ”modern utformning”, eller ”avvikande nybyggnation”, dvs en utformning som avviker från omgivningens mönster innebär inte att kravet på estetik och god samverkan inte skulle kunna anses vara uppfyllt. Lagstiftaren har istället poängterat att respekt för omgivningen inte utesluter nyskapande.

Familjebostäder menar sammanfattningsvis

- att byggnaderna enligt ansökt bygglov är planenliga,
- att byggnaderna är placerade och utformade på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och till de särskilda värden som bebyggelsemiljön i området har och inte medför att områdets kulturmilökvalitéer förvanskas.
- att byggnaderna enligt ansökt bygglov givits en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Övriga synpunkter

Av länsstyrelsens beslut framgår att L E från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, Göteborg, deltagit i avgörandet. Enligt länsstyrelsens beslut har länsstyrelsens kulturvårdsenhet även inför byggnadsnämndens beslut varit i kontakt med kommunen och uppmanat nämnden att upprätta detaljplan för kvarteret. Länsstyrelsen hänvisar också i sitt beslut, s 6, till att länsstyrelsens kulturvårdsenhet ...tidigare påpekat och vidhåller att det behövs en detaljplan för nybyggnation i denna del Majorna...”. Med hänsyn till att länsstyrelsens kulturmiljöenhet i Göteborg tagit tydlig ställning i ärendet redan före det att byggnadsnämnden

beviljade bygglov, ifrågasätter Familjebostäder lämpligheten i att samma enhet inom kulturmiljöenheten härfter även deltar i överprövningen av byggnadsnämndens beslut.

Det har för bolaget också blivit känt att S S, som även han arbetar inom länsstyrelsens kulturmiljöenhet i Göteborg, är bosatt och folkbokförd inom fastigheten W som ägs av Matteusförsamlingens Byggnadsförening, en av de klagande fastighetsägarna. Med hänsyn till att S S, som är en av författarna till Länsstyrelsens rapport 2008:08; "GÖTEBORG, Kulturmiljöer av riksintresse" arbetar inom kulturvårdsenheten i Göteborg och samtidigt är bosatt inom fastigheten W, kan partsintresse föreligga.

Familjebostäder menar med hänvisning till ovan beskrivna omständigheter att särskilda omständigheter föreligger som rubbar förtroendet för att länsstyrelsens kulturvårdsenhet i Göteborg varit opartisk vid länsstyrelsens prövning av överklagat bygglov.

Byggnadsnämnden har i yttrande anfört i huvudsak följande.

Planförutsättningar m.m.

För området gäller en stadsplan som upprättades år 1876 och fastställdes år 1878. Stadsplanen gäller, genom övergångsbestämmelserna i 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL som detaljplan. Stadsplanen innehåller inga föreskrifter om markanvändning eller byggnaders utformning.

Det upprättades en tomtindelning avseende femte kvarteret av Majornas tredje rote år 1900. Därefter har en ändring av tomtindelningen skett år 1915. Till beslutet om ändring av tomtindelningen hör bl.a. dels en karta och dels en beskrivning till kartan. Det ska särskilt uppmärksammas att i beskrivningen anges att svarta streckade linjer avser fastställd tomtindelning och röda streckade linjer avser föreslagen tomtindelning. Av beskrivningen till kartan framgår ändringen i tomtindelningen, varvid de förändrade tomterna åsatts nya nummer samt tomternas mått och arealer. Vidare anges avseende tomt nr. 14 att "Tomten skall hava kopplad

gård mot tomten N:o 15 till en längd av 10,95 meter och 18,00 meter och med tomten N:o 4 till en längd av 10,00 meter." Avseende tomt nr 15 anges att "Tomten skall hava kopplad gård med tomten N:o 14 till en längd av 10,95 meter och 18,00 meter". Några ytterligare bestämmelser finns inte avseende tomten 14 och 15 i beskrivningen.

Ägarna till fastigheterna U, W och T har i sitt yttrande anfört att bygglovets för fastigheten V strider mot gällande detaljplan genom att byggnadernas placering överskrider den med streckprickad linje angivna största utbredningen för byggnader på de nya tomterna nr 14 och 15 enligt den till tomtindelningen hörande kartan. Av den beskrivning som bifogats tomtindelningsbeslutet 1915 finns, som ovan anförts, endast en definition av dels tomternas yta och dels en bestämmelse om att tomterna ska ha kopplad gård. Det finns inte något angivet om den streckprickade linje som finns på kartan eller dess betydelse.

Vid tidpunkten för när den nämnda ändringen av tomtindelning gjordes, upprättades och antogs ett antal stadsplaner i närområdet. Bl.a. antogs en stadsplan för stadsdelen Änggården i Göteborgs stad 1913. Plankartan har undertecknats av A L. Av denna plans planbestämmelser framgår att förgårdar och övriga kvartersdelar vilka icke få bebyggas, är punktprickade. Vidare antogs en stadsplan avseende Kungsladugård utgörande delar av Majornas första och tredje rotlar. Plankartan har undertecknats av A L år 1915 och av denna plans planbestämmelser framgår att förgårdar och övriga kvartersdelar, vilka icke får bebyggas, är punktprickade. Dessa båda exempel visar att det vid tidpunkten för när den nu aktuella ändringen av tomtindelning skedde var vedertaget i Göteborgs stad att område som inte fick bebyggas punktprickades. Av de två stadsplanerna framgår även att det klart utvisas var man fick uppföra byggnader och var man inte fick bebygga marken. Om avsikten med tomtindelningen varit att staden önskade reglera var byggnader skulle uppföras och var det skulle vara obebyggd gård, så hade man gjort på samma sätt som man gjort i de två bifogade stadsplanerna, man hade använt sig av punktprickning och man hade redogjort i beskrivningen att avsikten var att viss mark inte skulle bebyggas. I den aktuella tomtindelningen från

1915 återfinns inte någon definition i beskrivningen och inte heller av kartan framgår det att viss mark inte varit avsedd att bebyggas.

Ägarna till fastigheterna U, W och T har vidare anfört att tomtindelningen beslutades av byggnadsnämnden 1915, varvid det i protokollet antecknades att staden stod om ägare till marken samt att beslutet skulle sändas till länsstyrelsen för fastställelse jämlikt 3 § lagen angående stadsplan och tomtindelning.

Det är korrekt att beslutet har skickats till konungens befallningshafvande (dvs, numera länsstyrelsen) för fastställande. Av 3 § lag angående stadsplan och tomtindelning anges i 2 stycket att "Väckes förslag, att för visst område skola tillämpas särskilda bestämmelser med afseende å sättet för byggnadstomternas användande, skall om beslut öfver sådant förslag samt beslutets fastställande så ock, där så nödigt pröfvas, om antagande och fastställande af tomtindelning för området gälla hvad i 2 § är sagdt om antagande och fastställande af stadsplan". Av 3 st. nämnda paragraf följer att "I andra fall tillkommer det stadens byggnadsnämnd att handlägga frågor om kvarters indelande i byggnadstomter; dock vare nämndens beslut ej gällande, innan de blifvit av Konungens befallningshafvande fastställt. Innan nämnden fattar beslut, skall ägaren af mark, som af tomtindelningen beröres, lämnas tillfälle att yttra sig i ärendet."

Byggnadsnämnden anser att det faktum att ändringen av tomtindelningen behandlats på det sätt som föreskrevs avseende tomtindelningar och inte för stadsplaner visar att avsikten inte varit att tomtindelningen skulle reglera sättet för byggnadstomters användande. Om avsikten varit att tomtindelningen skulle reglera byggnadstomternas användande borde den ha antagits som en stadsplan. Att det i beslutet noterats att Göteborgs stad är ägare till den mark som omfattas av förslaget kan hänföras till bestämmelsen att ägare ska höras och detta har inte behövts i och med att marken ägs av Göteborgs stad.

År 1987 beslutade byggnadsnämnden att anta ett förslag till ändring av tomtindelningen inom del av kvarteret 5 s:t Göran i Majornas 3:e Rote.

Länsstyrelsen har därefter fastställt tomtindelningsförslaget. Detta innebär att den tomtindelning som skedde 1915 har upphävts och ersatts av en ny tomtindelning. Denna tomtindelning innebär att de två tomterna nr 14 och 15 har blivit en tomt. Av beskrivningen i beslutet från 1987 framgår att gällande stadsplan är fastställd av Kungl. Maj:t 1878-02-15. Gällande tomtindelning är fastställd 1915-06-08. Av detta framgår att Byggnadsnämnden inte ansett att ändringen av tomtindelningen som skedde 1915 var att anse som en stadsplan, utan endast en tomtindelning och att en ändring av tomtindelningen endast behövde ske genom ett nytt beslut avseende tomtindelning och inte genom en planändring. Detta innebär att bestämmelserna om kopplad gård har upphävts genom detta beslut. Upphävandet har skett på ett korrekt sätt i enlighet med byggnadslagen som då gällde jämte övergångsbestämmelserna.

För det fall domstolen skulle finna att angivandet av måtten för kopplad gård mellan tomterna skall anses vara en bestämmelse som reglerar sättet för byggnadstomters användande, så anser byggnadsnämnden att ändringen av tomtindelningen som skedde 1987 kan, även om den benämns ändring av tomtindelning, jämföras med en ändring av en stadsplan. Byggnadsnämnden har beslutat i ärendet och beslutat har fastställts av länsstyrelsen.

Även om bestämmelsen om kopplad gård dvs. de längdmått som finns angivna i beslutet om ändrad tomtindelning skulle anses gälla fortfarande anser byggnadsnämnden att längdmåtten inte överskrids. Byggnadernas placering strider således inte mot vare sig kopplingen mellan de tidigare befintliga tomterna nr 14 och 15 och inte heller mot kopplingen mot tomt nr 4.

39 § Byggnadsstadgan

Av 17 kap. 4 § ÄPBL framgår att om inte annat är föreskrivet i sådan plan eller bestämmelse som ska gälla som detaljplan enligt denna paragraf ska 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i planen. Av 39 § byggnadsstadgan framgår av 2 stycket att "I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnaden iakttas a) att byggnad som ej sammanbygges eller kan förväntas sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från

gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden största tillåtna höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter."

De två aktuella huskropparna kommer här att sammanbyggas med huskropparna på angränsade fastigheter varför regeln att byggnaden inte får placeras närmare gränsen än 4,5 meter inte är tillämplig. Byggnaderna strider således inte mot bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan. Länsstyrelsen har bedömt byggnationen som planenlig.

Av punkten b) i 39 § byggnadsstadgan anges att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. I den för området gällande stadsplanen finns det inte någon största tillåtna höjd. Byggnadsnämnden anser att då det inte finns någon största höjd angivet i planen så är inte punkten b) tillämplig i aktuellt fall.

Anpassningskravet i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10) ÄPBL m.m

Bygglov ska enligt 8 kap. 11 § ÄPBL bifallas om åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ ÄPBL. Någon hänvisning till miljöbalkens bestämmelser finns inte avseende område med detaljplan. Ågarna till fastigheterna U, W och T har anfört att de anser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver göras. Något skäl att utföra en miljökonsekvensbeskrivning finns inte vid en bygglovsprövning.

I förarbetena prop. 1997/98:117 s 16 anges att "Estetisk kan användas i två betydelser, dels i betydelsen "som har att göra med estetik", dels i betydelsen "som präglas av skönhet". Estetiska värden eller kvaliteter är något som vi tillskriver t.ex. olika föremål, byggnader eller miljöer. Det är fråga om bedömningar, men som framhålls av arbetsgruppen och av flera remissinstanser kan olika komponenter som är väsentliga för bedömningar av estetiska värden i den byggda miljön beskrivas. Sådana värden avser exempelvis hur byggnader eller bebyggelse genom sin färgsättning, storlek och skala, materialval, fasadutformning, yttre rumsbildningar och markanslutning samspelar med sin omgivning och gestaltar de funktioner som skall tillgodoses genom åtgärden. Utgångspunkten vid bedömningar måste vara att

åtgärder som är aktuella tillför helhetsbilden positiva värden och inte förvanskar egenskaper som kan anses vara värda att bevara. Vid sådana bedömningar är det bl.a, av betydelse hur synlig åtgärden är. Skalbrott, uppseendeväckande färgsättning eller starkt avvikande formgivning måste till exempel utsättas för en mer kritisk granskning än mindre synliga tillägg. Dock kan även smärre förändringar såsom utbyte av fönster, fasadbeklädnad eller takbeläggning få avgörande betydelse för byggnader som sådana och för helhetsintrycket. Det bör framhållas att det med "samspel med omgivningen" inte menas att all utformning måste följa omgivningens mönster, Respekt för omgivningen utesluter inte nyskapande."

Länsstyrelsens bedömning att eftersom det är kulturmiljövärden som ska bevaras kan inte markant avvikande nybyggnation anses uppfylla kraven på estetik och god helhetsverkan. Denna bedömning får anses strida mot förarbetsuttalandena där det klart anges att respekt för omgivningen inte utesluter nyskapande.

Ägarna till fastigheterna U, W och T anför i sitt yttrande att de vill att exploateringen av fastigheten begränsas. Byggnationen på fastigheten strider inte mot den stadsplan som gäller för området, utan förslaget är planenligt. Möjligheten att begränsa byggrätten med hänvisning till anpassningskravet är enligt gällande rättspraxis mycket begränsad. Även den enskildes rätt ska enligt 1 kap. 5 § ÄPBL beaktas, här Familjebostäders rätt att bebygga sin fastighet.

Vad avser den antikvariska bedömningen angående anpassning m.m. redogör stadsbyggnadskontorets antikvarie S H i ett separat yttrande för den bedömning som gjorts i ärendet.

Sammantaget anser byggnadsnämnden att byggnationen med marginal uppfyller anpassningskravet och medför inte på något sätt att bebyggelseområdet förvanskas. En omfattande genomgång av området och den tilltänkta bebyggelsen har gjorts inför beslutet. Förslaget uppfyller samtliga aktuella krav i ÄPBL.

Matteusförsamlingens byggnadsförening och Bostadsrättsföreningen

Kolumbus har i bemötande anfört bl.a. följande.

*Planenlighet*Gällande detaljplan

Göteborgs Stadsbyggnadskontor och Familjebostäder AB bestrider gemensamt att de till tomtindelningen för kv. S:t Göran 1915.06.08 hörande byggnadsbestämmelsema avseende byggnaders placering på de nybildade tomterna skulle ha stadsplans verkan. Med anledning härav vill de klargöra följande. Upprättande av stadsplaner och tomtindelningar var i byggnadsstadgan av år 1874 två från varandra skilda förrättningar, behandlade i var sitt kapitel. Det var inte stadsplanekommitténs avsikt genomföra någon ändring härvidlag, vilket framgår av betänkande, remisshandlingar och slutligen propositionen till Lag angående stadsplan och tomtindelning 1907.02.01. Inför riksdagens behandling ingav emellertid ledamoten av riksdagens andra kammare herr S T. P en kortfattad motion av följande lydelse:

"I 3 § af Kungl. Maj:ts förslag till lag angående stadsplan m. m. innehållas bestämmelser angående verkställande af tomtindelning.

För att i detta sammanhang stadsplans helgd må kunna beredas för sådana sträfvanden angående förgårdar, fristående byggnader m. m., som präglar modern planläggning af städer, tillåter jag mig hemställa,

att Riksdagen för sin del ville besluta att åt sagda § gifva följande förändrade lydelse:

3 §

Frågor om kvarters indelande i byggnadstomter handläggas för hvarje stad af dess byggnadsnämnd; dock vare etc. = 2 mom, enligt dess lydelse i propositionen.

Väckes förslag, att för visst område skola tillämpas särskilda bestämmelser med afseende å sättet för byggnadstomternas användande, skall om beslut öfver sådant förslag samt beslutets fastställande gälla hvad i 2 § är sagdt om antagande och fastställande af stadsplan."

Bakgrunden till denna motion var att den nya lagen skulle komma att ge kommunerna en mycket vittgående befogenhet att reglera bebyggelsens utformning, men att denna möjlighet endast kunde tas i anspråk stegvis allteftersom nya stadsplaner upprättades eller äldre reviderades. För att byggnadsnämnderna redan från början skulle kunna få del av den nya lagens möjligheter föreslog motionären att man, då redan fastställda stadsplaner förverkligades och kvarteren ett efter ett tomtindelades och förbereddes för bebyggelse, också skulle kunna utarbeta och stadfästa vissa bestämmelser angående byggnadssättet.

Utskottet gillade förslaget och framhöll som ytterligare fördel att det nya förslaget även skulle ge tomtägare tillfälle att göra sina synpunkter hörda vid en offentlig prövning av planerna, till skillnad från hittillsvarande ordning, i vilken byggnadsbestämmelser, i den mån de förekom, infördes endast som försäljningsvillkor för tomtmarken. Motionen bifölls med några smärre redaktionella förändringar.

Det framgår, förutom av motiveringen också genom anknytningen till den nya lagens 2 §, att motionären tänkt sig omfattningen av de särskilda byggnadsbestämmelserna oftast ganska begränsad, i analogi med den senare delen av meningen i byggnadsstadgans 10 §, vilken löd: "Beslutas plan i större eller mindre utsträckning, skall beslutet underställas K. M:ts prövning, derest fråga ej är om jemkning af ringa betydenhet i byggnadskvarters gränser eller dylikt, i hvilket fall beslutet, derest det af K. Bhfde godkännes, må utan underställning hos. K. M:t gå i verkställighet." Samma befogenhet förekommer i den nya lagens 2 §, som anger: "...dock att stadsfullmäktiges eller allmän rådstugas beslut om jämkning av ringa betydenhet i byggnadskvarters gränser, gatuprofiler eller dylikt skall, där ej kronans rätt beröres, vara gällande, om beslutet av KB fastställs."

Tredje upplagan av W:s kommentar till stadsplanelagen exemplifierar 1915 arten av de mindre åtgärder som kommit att regleras med stöd av 3 § andra stycket. Han skriver: "Särskilda bestämmelser med avseende å byggnadstomternas användning hava meddelats i ett stort antal fall. Innehållet är naturligtvis synnerligen växlande. Såsom exempel må nämnas, att i denna ordning meddelats

föreskrifter angående: förbud mot bebyggande av vissa områden inom kvarter (förgårdar och dylikt); tomtens storlek, gårdsplanens storlek och byggnadens utsträckning (absolut eller i förhållande till varandra), byggnadens läge å tomten (i gränslinjen eller på visst avstånd därifrån etc) ...". Han redogör därefter för praxis genom redovisning av en del fall där besluten upphävts på grund av att de eftersträvat en alltför vittgående reglering.

Det är att märka att den nya regeln på sätt och vis har karaktären av övergångsbestämmelse. Sedan kommunerna ansetts ha haft tillfälle att se över sina äldre planer borttogs den 1931 ur den nya stadsplanelagens i 5-9 §§ förekommande bestämmelser angående tomtindelning. På så sätt kom det förenklade förfarandet endast att gälla under åren 1908-1931.

De övergår nu till tomtindelningen i kv. S:t Göran år 1915. Ritningen, liksom den därtill hörande skriftliga beskrivningen, innehåller dels linjer och beteckningar som är nödvändiga för beskrivningen av de nya tomterna, dels en del information främmande för själva tomtindelningsinstitutet. Den senare utgörs av 16 streckprickade linjer, vilka inte gärna kan vara annat än begränsningslinjer för byggnader på tomten. Åtta av dessa definieras också i beskrivningstexten genom kopplingsföreskrifter. Därigenom har i tomtindelningshandlingen införts bestämmelser angående tomternas bebyggande som inte står i något nödvändigt samband med tomtindelningen själv.

En intressant sida av de ovannämnda byggnadsbestämmelserna är att de inte blott uttolkar gällande byggnadsstadga och byggnadsordning, utan även innehåller ett medgivande om avsteg från dessa. Grannfastigheterna Nr. 6, 7 och 8 har gårdsflyglar med gavlar belägna sex meter från tomtgränsen och är försedda med fönster. Byggnadsstadgans 23 § andra stycket, liksom 25 § femte stycket av den lokala byggnadsordningen, föreskrev i sådant fall att inte heller grannfastigheten fick bebyggas närmare tomtgränsen än sex meter, och att fasader med fönster till boningsrum skulle ha ett inbördes avstånd av tolv meter.

Då Göteborgs stad sedan den nya lagen tillkommit påbörjade ett detaljerat stadsplanearbete för nya stadsdelar fann man det lämpligt att luckra upp byggnadsstadgans bestämmelser något, vilket exempelvis framgår av de förklaringar till stadsplanekartan för Kungsladugård år 1915, vilken Stadsbyggnadskontoret ingivit som bilaga i detta mål. Dessa redovisar under punkterna g. och h. avsteg från byggnadsstadgan. Vid h. rör det sig om medgivande att uppföra byggnader med fönster mot grannfastigheten endast 4,5 meter från tomtgränsen förutsatt byggnaden inte är högre än sex meter. Det inbördes avståndet mellan två sådana byggnader fick då således vara 9,0 meter.

Byggnadslinjerna på tomtindelningsskarta för kv. S:t Göran visar i söder ett helhus med fönster åt skolgården, samt i öster två gårdshus 4,5 meter från tomtgränsen, mitt för de bestående gårdsflyglarna i kvarterets östra del. Härigenom kommer fasader med fönster till boningsrum att stå på ett avstånd av endast 10,5 meter från varandra, vilket innebär en dispens från byggnadsstadgans bestämmelser, liknande den som vid samma tid givits i Kungsladugård. Beslutet härom är i sig självt en stadsplaneför rättning.

Att för rättningen ansågs ha rättsverkan framgår av den fortsatta behandlingen. 1 maj 1915 förbereddes försäljningen av de nya tomterna. Drätselkammaren bestämde då försäljningspriset med utgångspunkt från de ytor som enligt byggnadsbestämmelserna fick bebyggas. Sedan länsstyrelsens resolution inkommit såldes tomterna. Den överlåtelsehandling som därefter upprättades upptog inte de byggnadsbestämmelser som förekommit vid tomtindelningen, endast en allmän föreskrift om att gällande planer och förordningar skulle följas, samt utfästelsen att inte med framtida byggnadsföretag på den staden tillhöriga granntomten inskränka den av tomtindelningshandlingen medgivna byggrätten. Köparen betraktades alltså som bunden av de vid tomtindelningen meddelade byggnadsbestämmelserna och ytterligare civilrättslig reglering som onödig.

Vid den därpå följande byggnadslovshandläggningen godtogs ritningar som noga följer de på tomtindelningsskarta utsatta byggnadslinjerna, utan att såsom någon

gång förekom, protokollsanteckning gjordes om dispens från byggnadsstadgans och byggnadsordningens bestämmelser angående byggnad med fönster mot granntomt. För fullständighetens skull skall nämnas att stadsfullmäktige 1900.08.30 hade uppdragit åt drätselkammaren att försälja tomterna och i samband därmed till denna delegerade rätten att "när och på sätt drätselkammaren finner lämpligt försälja" tomterna, samt att "göra de jämkningar och närmare bestämmelser, som drätselkammaren i hvarje fall finner lämpliga." Uppdraget förnyades 1906.08.30. Länsstyrelsen godtog denna fullmakt och fastställde tomtindelningen i enlighet med drätselkammarens ansökan.

Stadsbyggnadskontoret anger, helt riktigt, att de på kartan förekommande streckprickade röda linjerna inte omnämns i de till kartan hörande beskrivningen. Kontoret upplyser vidare att det vid tiden varit brukligt att på stadsplanekartor redovisa mark som ej får bebyggas med punktprickning, samt att sådana kartor också på andra sätt tydligt utvisat vilka delar av marken som får bebyggas. Familjebostäder AB ansluter sig till denna argumentation.

Åtskilliga stadsplanehandlingar från Göteborg och andra orter visar att det vid tiden funnits en väl utvecklad kutym för redovisningen av byggnadsbestämmelser, även om denna inte fasthållits i någon kungörelse eller annan tvingande föreskrift. När det gäller byggnadsbestämmelser som får fastställas i samband med tomtindelning enligt 3 § andra stycket stadsplanelagen rör det sig, som W i kommentaren framhåller, i allmänhet om mycket begränsade tillägg. Det har inte varit avsikten att förena tomtindelningar med större stadsplanearbeten, även om det i och för sig varit möjligt, utan om att skärpa äldre planer i de delar som berörs av tomtindelningen och att slippa behöva införa bestämmelser härom i civilrättsligt bindande tomtförsäljningsvillkor. Med hänsyn till att det i allmänhet rört sig om mycket begränsade föreskrifter har det inte funnits någon anledning att tillgripa omfattande redovisningsmetodik, lämplig då det gäller att beskriva komplicerade tredimensionella planförhållanden där en yta ofta kan beröras av olika varandra överlagrande zonbestämmelser. På tomtindelningskartan har införts just de upplysningar som ansetts nödvändiga i det varit aktuella fallet. Genom kopplingsföreskrifterna i beskrivningen, vilka med beteckningen K= på åtta ställen

införts på ritningen är det också fullkomligt klart att den streckprickade linjen avser en byggnadslinje som inte får överskridas. Dåtidens läsare har inte haft någon svårighet att inse att även övriga åtta linjer är byggnadslinjer.

Av Stadsbyggnadskontorets invändning angående fastställelsen att döma, förefaller man inte riktigt rätt ha uppfattat innebörden av det citerade lagrummet. 3 § stadsplanelagen, som behandlar tomtindelningsinstitutet, är uppdelad i tre stycken. Det första syftar på fall där stadsplanen utformats på så sätt att den fordrar en viss bestämd tomtindelning. I sådant fall har byggnadsnämnden inte befogenhet att ensam avgöra frågor som berör enskilda tomtägars intressen. Stadsplanen skall då åter underställas Kungl. Maj:t, tillsammans med den föreslagna tomtindelningen. Det andra stycket, som här är aktuellt, behandlar tillkommande byggnadsbestämmelser av stadsplanekaraktär vilka byggnadsnämnden önskar tillföra tomtindelningen. Dessa kan, beroende av omfattningen, antingen fastställas av Kungl. Maj:t eller av länsstyrelsen i samma ordning som är stadgad i 2 §. Tredje stycket, slutligen, berör normal tomtindelning vid vilken inga byggnadsbestämmelser förekommer. Byggnadsnämndens i beslutet förekommande hänvisning till 3 § är generell. I sak har man bedömt planbestämmelserna enligt andra stycket vara av så liten omfattning att länsstyrelsens fastställelse är tillräcklig. Länsstyrelsen har tydligen varit av samma mening.

Motparterna gör gemensamt gällande att byggnadsbestämmelserna i tomtindelningen 1915, för den händelse de skulle anses ha stadsplans verkan, i vart fall blivit upphävda genom den nya tomtindelningen 1987.05.20. Det är riktigt att den gamla tomtindelningen härigenom upphävts, men då tomtindelningsinstitutet från och med år 1932 inte längre innefattar någon möjlighet att införa eller förändra stadsplanebestämmelser, kan byggnadsbestämmelser som införts vid tidigare tomtindelningar inte upphävas på detta sätt.

39 § Byggnadsstadgan

Den 39 § byggnadsstadgan (1959:612) reglerar byggnadssättet på tomter som saknar annan reglering härav genom stadsplanebestämmelser. Stadsbyggnads-

kontoret har anmärkt att reglerna för en tolkning erfordrar klar uppgift om hur begreppet "största tillåtna höjd" skall förstås. En legaldefinition saknas i lagtexten. 39 § har sitt ursprung i 96 § byggnadsstadgan (1947:390). Denna går i sin tur tillbaka på 79 a §, vilken infördes som ett tillägg till byggnadsstadgan 1931.11.20 genom SFS 1937:174. Under den period de tidigare har behandlat verkade stadsplanebestämmelser enligt stadsplanelagen 1907.08.31 och bestämmelserna i 1874 års byggnadsstadga vidare sida vid sida. Förarbetena till 1931 års stadsplanelag avsåg att helt överföra regleringen av byggnadssättet till nya vid varje tillfälle särskilt upprättade stadsplanebestämmelser. I avvaktan på att sådana nya stadsplaner kom till utförande erfordrades i mellantiden dock även fortsättningsvis någon form av reglering för äldre planer, varför bestämmelserna i 23, 25 och 28 §§ byggnadsstadgan, samt i anslutning därtill givna bestämmelser i de kommunala byggnadsordningarna genom en övergångsregel, infördd som 128 §, verkade vidare intill dess ny stadsplan upprättats. År 1936 gjorde Byggnadsstyrelsen en framställning till regeringen angående dessa förhållanden. Häri anfördes att en noggrannare reglering av byggnaders placering på tomtmark i de planer som ingivits från och med 1932 ofta blivit bortglömd eller förbisedd, väl eftersom kommunerna varit vana vid att kunna stödja sig på den äldre byggnadsstadgan och byggnadsordningarna.

När i sådant avseende ofullständiga planer inkommit för fastställelse hade de ställt regeringen inför det besvärliga valet, att antingen återförvisa planen till kommunen för förnyad, och därmed försenande, handläggning, eller begära komplettering i efterhand. Byggnadsstyrelsen hade då brukat tillråda regeringen att välja det senare alternativet. Erfarenheten visade emellertid att kommunerna inte gjort sig någon brådska med sådana kompletteringar, bland annat eftersom de fordrade ny planutställning, varför Byggnadsstyrelsen nu hemställde att ett sammanskott av nyttiga byggnadsbestämmelser från den äldre byggnadsstadgan skulle införas som en ny 79 a §. Detta blev också regeringens beslut.

Reglerna i den nya paragrafens första och andra moment har som utgångspunkt begreppet "största tillåtna höjd". Anledningen är att de nya reglerna skulle komplettera nya stadsplaner på områden där dess bestämmelser i något avseende

var bristfälliga, utan att för den skull sätta i planen redan förekommande bestämmelser ur spel. Paragrafen innehåller därför inte måttangivelser i absoluta tal. Den utgår istället från höjdangivelserna i planen. Skulle paragrafen tillämpas på äldre planer, det vill säga sådana från tiden före 1908, gällde för dessa genom övergångsreglerna, höjdbestämmelserna i byggnadsstadgan 1874.08.31 alltjämt.

I februari 1951 tillsattes en utredning som bland annat hade uppdraget att föreslå förenklingar av byggnadsbestämmelser och deras tillämpning. Betänkandet avgavs 1957. Utredningen uppehöll sig även den vid 96 §, och föreslog väsentliga delar därav överförda till en ny 40 §, i propositionen sedermera 39 §. Man skrev: "Bestämmelser om visst avstånd mellan byggnad och tomtgräns motiveras dels av brandskyddsintresset och dels av grannlagshänsyn. Ur båda synpunkterna torde det vara befogat att få såvitt möjligt enhetliga regler för alla olika fall. Utredningen har vid utarbetandet av sitt förslag utgått från den bestämmelse, som f. n. gäller i de flesta fallen, nämligen att byggnad skall läggas så långt från tomtgränsen, som motsvarar hälften av byggnadens höjd, dock ej närmare gränsen än 4,5 meter. En sådan bestämmelse föreslås skola generellt gälla för alla typer av plan- och utomplansområden, såvida ej planen eller bestämmelserna innehåller någon avvikande föreskrift. ---Vad... beträffar minimiavståndet mellan byggnader på samma tomt föreslår utredningen en bestämmelse om att detta icke får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden" (SOU 1957:21, s. 230, tredje och femte stycket).

Höjdbegreppet är i texten något motsägelsefullt. I det förra stycket görs byggnadernas faktiska höjd till utgångspunkt för placeringsreglerna, i det senare används begreppet tillåten största höjd, som tillsammans med lagtexten mer eller mindre ordagrant övertagits från den äldre 96 §. Skillnaden mellan de båda begreppen har förefallit utredarna mindre betydelsefull. Man har i detta sammanhang inte noterat att det under åren efter paragrafens ikraftträdande även tillkommit planer som saknat bestämmelser om byggnadshöjden.

Ett annat näraliggande område som berördes av utredningen var frågan om de äldre planerna. Alltsedan 1931 hade avsikten varit att sådana så snart som möjligt skulle

avlösas av nya stadsplaner. Detta hade emellertid låtit vänta på sig, och byggnadslagstiftningen till följd härav måst innehålla en del bestämmelser som bedömts nödvändiga för att alltjämt hålla liv i de äldre planerna. Utredningen tänkte sig nu att dra ett definitivt slutstreck genom att upphäva övergångsvis ännu gällande delar av den äldre byggnadsstadgan. Man uppmärksammade då att en del äldre stadsplaner i så fall kunde komma att bli helt utan kompletterande regler, till exempel beträffande byggnadshöjden och föreslog som utväg att kommunerna, om svårigheter till följd härav mötte, skulle tillgripa nybyggnadsförbud enligt 35 § byggnadslagen i avvaktan på att ny stadsplan upprättades (s. 282, sista stycket). Regeringen upphävde övergångsbestämmelserna från och med 1963.01.01.

Ett kvartssekel senare var tiden mogen för en stor omprövning av byggnadslagstiftningen. Denna gång var avsikten att med en plan- och bygglag skapa helt ny lag och ordna många förfaranden efter nya principer. Först vid behandlingen av propositionen i bostadsutskottet kom blickarna att falla på äldre planer. 50 år efter 1931 års stadsplanelag verkar attityden till de kvarlevande äldre planerna ha förändrats. Utskottet är nu berett att acceptera att dessa får fortleva under obestämd tid, dock endast på villkor att planerna alltför har något materiellt innehåll. Man skriver:

”De flesta planer förutsätter att innehållet i 39 § BS gäller vid sidan av planen. Om 39 § BS upphävs tillsammans med BS i övrigt, i enlighet med vad som föreslås i 17 kap. 1 §, kommer enligt planverkets uppskattning ca 50 000 planer att sakna regler om byggnaders läge i förhållande till gata, förgårdsmark, granntomter och andra byggnader på tomten. Några motsvarande bestämmelser i PBL finns inte. Propositionsförslaget förutsätter att planerna tillfogas bestämmelser i dessa avseenden i den utsträckning kommunerna anser det behövt. Det kommer emellertid att innebära ett omfattande arbete i kommunerna.

En mer ändamålsenlig ordning är- som planverket föreslagit att bestämmelsen i 39 § BS får fortsätta att gälla som detaljplanebestämmelse i den mån inte resp. plan innehåller någon annan bestämmelse” (Bostadsutskottet 1986/87:1, s. 163-164).

Utskottets mening är tydligen att äldre planer inte kan fortbestå utan varje materiellt innehåll i de ovannämnda avseendena. Om regler av detta slag upphävs tvingas kommunerna till ett betydande merarbete när gamla planer individuellt skall förses med sådana. Det förefaller inte som om man haft kännedom om det på en undanskymd plats i 1957 års betänkande förda resonemanget om svagheten hos dessa regler i vissa fall. Inför beslutet att överföra dem till PBL har man tagit för givet att de kan tillämpas på alla berörda planer.

Situationen erinrar om den i ett mål avgjort i regeringsrätten 1990. Byggnadslov hade meddelats enligt en äldre plan, vilken genom övergångsbestämmelserna i 17 kap 4 § ÄPBL erhållit fortsatt giltighet som detaljplan. Frågan gällde nu om den kunde anses utfärdad med stöd av PBL och reglerna i PBF i så fall borde användas, eller om äldre regler var tillämpliga. Regeringsrätten menade att mot användning av de nya reglerna talade "dels det förhållandet att den skulle stå klart i strid med ordalydelsen i regeln i 9 § PBF, dels att man genom tillämpning av de ifrågavarande definitionerna skulle kunna komma att, utan stöd av övergångsbestämmelser, ge äldre planer ett annat materiellt innehåll än det som planförfattaren avsett. Mot denna bakgrund synes man böra utgå från att frågan hur begreppen "byggnadshöjd" och "våning" skall förstås vid tillämpning av äldre planbestämmelser är oreglerad och att den av lagstiftaren överlämnats till rättstillämpningen" (RÅ 1990 ref 30, s.108-109).

Rätten gick sedan vidare och begagnade sig, för att kunna fullfölja tolkningen enligt de gamla reglerna, av de upphävda 37 och 40 §§ i samma författning. Med anledning av domen beslöt regeringen kort efteråt att PBL:s regleringar i fortsättningen skulle gälla även för äldre planer (Proposition 1990/91:146, sid, 62). Eftersom PBL saknar en reglering av hur höjden skall bestämmas i detta fall skulle, vid en analog tillämpning av regeringsrättens beslut, i detta fall 81 § Byggnadsstadgan (1959:612) komma till användning. Den största tillåtna höjden blir för den södra nybyggnaden då 19,0 meter och för den östra 13,5 meter, allt beräknat enligt reglerna i 28 § byggnadsstadgan 1874.08.31. Man kunde också tänka sig att byggnadsnämnden, om sökanden önskar uppföra en lägre byggnad, utnyttjar sin dispensbefogenhet enligt 39 § och tillmötesgår honom genom att som största tillåtna

höjd medge byggnadens faktiska höjd. Tolkningen blir då densamma som föreslogs i förarbetena, och som den de gjort i sitt yttrande 2012,01.26.

Det kan slutligen vara av intresse att reflektera över vilken situationen blivit om stadsplanen saknat de tillkommande bestämmelser som tillfördes vid tomtindelingen 1915, och om ovannämnda regler heller inte kunnat tillämpas. I så fall hade den återstått i ett mycket reducerat skick. Då planen år 1878 tillkom flankerades den av omfattande bestämmelser i byggnadsstadga och byggnadsordning. Härav skulle nu endast kvarstå en kvarterslinje, en regel om byggande i gatulinjen, samt anvisningen att, där byggnad inte skall sammanbyggas med grannhus, inte bygga närmare grannens tomt än 4,5 meter. Man kan fråga sig om en sådan ytterligt begränsad reglering kan jämföras med en stadsplan eller en modern detaljplan. I synnerhet gäller detta om den skall ligga till grund för dispens från samrådsskyldigheten enligt 8 kap. 11 § ÄPBL.

Anpassning

Inledning

Stadsbyggnadskontoret har framfört att miljökonsekvensbeskrivningar inte erfordras vid byggnadslovsprövning. Det är riktigt. Likväl hade en miljökonsekvensbeskrivning varit till fördel.

Ärendets utgångspunkt var en ansökan från Familjebostäder AB 2008.12.05. Denna hade föregåtts av ett flerårigt samarbete mellan bolaget och kommunen med början 2006. Eftersom kommunen tagit aktiv del, bidragit till utformningen och lämnat förhandsbesked var man således inte främmande för en förtätning och komplettering av kvarteret med nybyggnader. Man hade då även på eget initiativ kunnat genomföra en miljökonsekvensbeskrivning för att undersöka den föreslagna nybyggnadens inverkan på riksintresset. En betydande fördel med sådana är att de inför en metodik som saknats i byggnadslovsprövningen, exempelvis kraven på väl studerade nollalternativ, redovisning av fler utbyggnadsalternativ än ett, noggrant utförda konsekvensbeskrivningar samt avvägning mellan olika samhällsintressen.

På ett flertal ställen efterlyser Stadsbyggnadskontoret en precisering från motparten av vilka riksintressets egenskaper egentligen skall anses vara. De vill nu efterkomma denna begäran, och finner det praktiskt att dela upp sitt svar, dels på den av byggnadslovet berörda tomten, dels på tomtens roll i det omgivande riksintresseområdet.

Trädgården

I den fördjupade kulturmiljöbeskrivningen från 2009 beskriver Stadsbyggnadskontoret tomten V och dess historia. Om de i korthet skall sammanfatta de slutsatser de anser bör dras av detta material, utfaller de som så:

Allmänna vägen förbinder sedan medeltiden Älvsborgs Kungsladugård med landets inre. Vägen har genom Majorna kantats av små friliggande bostadshus och gårdar. Först omkring 1885 har dessa gradvis börjat trängas ut av ny ordnad kvartersbebyggelse. Smärre bestånd av den äldre bebyggelsen återstår, främst öster om Djurgårdsgatan. Väster därom representeras denna bebyggelse endast av Åhmanssons villa, Allmänna vägen 18-20 och Ohlsonska gården, Allmänna vägen 48.

Åhmanssons villa är ett solitt stenhus, uppfört efter att ett trähus på samma plats avbrunnit 1862. Längre in på tomten har ännu intill ganska nyligen stått kvar några mindre träbyggnader från tiden före branden. På sidan 17 i Kulturmiljöbeskrivningen visas ett utsnitt av en karta. Av denna framgår mycket väl hur området tedde sig i slutet av 1800-talet. Kartans upphovsman har med särskild markering gjort en tydlig distinktion mellan kultiverad trädgårds- eller parkmark och gårdsplaner eller naturmark. Som man ser är bebyggelsen utefter vägen ofta omgiven av mindre trädgårdar. Bakom dessa har, där fastighetsägarens omständigheter och markinnehav så tillät, anlagts större trädgårdar med alléer, promenadvägar och odlingsland. Med undantag för Söderlingska trädgården får dessa trädgårdsanläggningar senare vika för en exploatering av tomtmarken. Inom riksintresseområdet utgör Åhmanssons villa nu, tillsammans med Ohlsonska gården och åtta byggnader i gatans östra del, den sista resten av Allmänna vägens äldsta blandade bebyggelse. Byggnaden och det Gathenhielska huset är de enda

fristående, med en mot gatan öppen omgivande trädgård. Särskilt genom denna egenskap är tomten av värde för riksintresseområdet.

Stadsbyggnadskontoret för ett omfattande resonemang under rubriken ”Trädgård eller gårdstun”. Med det senare begreppet vill kontoret åskådliggöra en slags gårdsmark, kanske en sandig plan med en del gräsbevuxna ytor och ett eller annat träd, till tydlig åtskillnad från de på kartan visade trädgårdsanläggningarna söder om tomten. Kartan lämnar emellertid inget stöd för en sådan uppfattning. Även på fotografiet nederst på sidan 20 i kulturmiljöbeskrivningen framträder ymnig grönska.

Då kartan upprättades var 36 % av tomtens yta bebyggd. Den som minns det gamla Majorna sådant det ännu fanns kvar i slutet av 1960-talet kan vittna om att även mycket små tomtytor kunde uppvisa en stor prakt av blommande träd och buskar om ägaren intresserade sig för saken. Fyra år efter att fotografiet tagits övergick byggnaden till en kommunal mekanisk yrkesskola. Möjligen började trädgården redan då gallras för att bereda plats för skolans verksamhet. Tomtens disposition, med huvudbyggnad, mindre träbyggnader och dess trädgårdskaraktär har således bibehållit sig från äldre tider långt in på 1900-talet. Att tillvarata detta värde utesluter inte en viss exploatering av tomten, men skall riksintresset tillgodoses får den dock inte vara större än att tillräckliga ytor återstår för planteringar och plats för en del större träd.

Riksintresseområdet

Kvarteret S:t Göran är del i en enklav bestående av sex bevarade kvarter på ömse sidor Allmänna vägen. Dessa är centrala i riksintresseområdet Majorna och förmedlar ett intryck av stadsdelens bebyggelse sådan den tedde sig för 130 eller 150 år sedan. Planer hade funnits att helt ersätta den äldre bebyggelsen med ny ordnad kvartersbebyggelse. Under åren 1894-1911 förnyades 1/3 av husen i gatulinjen. På så sätt uppkom ett slags stad i övergångsstadium, där nya högre hus omväxlar med äldre något oregelbundet placerade trähus. Här och var förekommer höga brandmurar markerande en gräns för förnyelsen. Sådana miljöer har varit mycket vanliga i Göteborg; Allmänna vägen är nu det enda återstående exemplet.

Det väster om kv. S:t Göran belägna kv. Kolumbus blev till skillnad från det förstnämnda helt utbyggt. Det är nu det enda fullständigt bevarade av de stora kvarter med enhetliga enkla landshövdingehus som i stor mängd uppfördes i Göteborg åren 1875-1905. Utsiktspunkten vid hörnet av Kommendörsgatan ger en intressant vision av hur denna matta av landshövdingehusbebyggelse rullades ut, men just här hejdades av ett relativt nybyggt stenhus.

Stadsbyggnadskontoret har gjort gällande att bebyggelsen utefter Allmänna vägen inte längre är helt komplett och att enstaka nytillskott därför kan tålas. Man syftar då på fastigheterna S och Allmänna vägen 1, 4 och 17. Det äldsta av dessa, en mindre tegelbyggnad på Allmänna vägen 4 från 1906, tillkom med stöd av äldre regler strax före stadsplanlagens införande. Som solitär är den föga störande och lämnar också ett intressant bebyggelsehistoriskt vittnesbörd. Huset nr. 17 tillkom 1931 då det ersatte ett äldre trähus i hörnet mot Kommendörsgatan. Det hade från början en enkel klassicistisk fasad och med låga våningshöjder anslöt det väl till det angränsande landshövdingehuset.

De båda 1930-talshusen vid Stigbergstorget har en i sammanhanget särskilt intressant förhistoria. Ett sexvåningshus som uppförts invid Gathenhielska huset 1906 rönt tidigt hård kritik. Då ny stadsplan för Majorna utarbetades föreslogs, utöver bildandet av kulturresevatet vid Pölgatan, att huset skulle avlägsnas. Medel för inlösen togs ur Lindbergska donationsfonden, vars kommittéberättelse för år 1936 föreslog "att det s. k. skandalhuset på tomten nr. 2 inom 1:sta kvarteret Gathenhielm nedrives och på platsen uppföres för Oceanografiska institutet en byggnad, i proportioner och hållning harmonierande med det s. k. Gathenhielska huset ..." (Göteborgs stadsfullmäktiges handlingar, 1936:506, sid.16). Detta är upphovet till den diskreta funkisbyggnad som idag pryder platsen. Biografen på motstående sida uppfördes samtidigt, som del av stadsplaneprojektet och med endast en slät putsfasad mot Allmänna vägen.

Det är ostridigt så att gatusträckan har en heterogen bebyggelse med minst två historiska skikt. Man kan välja att se den tidiga 1800-talsvägen med dess något

oregelbundet uppställda hus, eller övergångsskedet så som det tedde sig i slutet av 1800- eller början av 1900-talet. De få nytillskott som fogats in har dock utförts med sådan omsorg att de inte på allvar förmår rubba intrycken.

Om någon exploatering skall ske på tomten V är det värde som i åtminstone två avseenden måste beaktas riksintresseområdets relativa homogenitet i detta avsnitt. Det rör sig dels om en på den södra sidan mellan Kaptensgatan och Stigbergstorget intakt stadskuliss, något som blivit mycket sällsynt i Göteborgs trähusområden på senare år. Allmänheten bjuds här upplevelsen av hur ett sådant stadslandskap verkligen såg ut ännu för 50 år sedan. Dels återger bebyggelsen mycket konsekvent ett visst utvecklingsskede i områdets historia. Varje nytillskott riskerar att förändra eller förvränga bilden, även om det skulle röra sig om en stiltrogen kopia av områdets hus.

Stadsbyggnadskontoret berör denna problematik i Bilaga 8, sidan 6, tredje stycket. Man skriver:

”Valet av gestaltungsstrategi i en kulturhistoriskt känslig stadsmiljö bör ske på grundval av en medveten sammanvägning av två aspekter i anpassningsfrågan; dels den estetiskt konstnärliga och dels en strikt antikvarisk bedömning som särskilt beaktar det historiska dokumentets vittnesbörd. I en riksintressemiljö med den dignitet som det i detta fall är frågan om, bör så långt möjligt nytillskott undvikas som riskerar missuppfattningar kring områdets historiska ursprung och karaktär.”

Resonemanget ter sig till en början något besynnerligt genom det införda motsatsparet ”estetiskt konstnärliga” och ”strikt antikvarisk”. Dessa behöver ju inte stå i motsatsförhållande. I den följande meningen framhålls dock problemet med att exempelvis till den höga brandmuren i söder addera ytterligare ett landshövdingehus av det slag som uppfördes längre upp för gatan 1915-16. Med högsta tänkbara ambitionsnivå vid utformningen skulle här kunna presenteras ett trovärdigt ytterligare utbyggnadssteg kort före en planerad rivning av villan. Därmed förloras dock det autentiska vittnesbördet om stegvis förändring, vid vilken den gamla tomten fortbestått med huvudbyggnad, mindre träbyggnader och rik vegetation, sida vid sida med den pågående stadsutbyggnaden.

Stadsbyggnadskontoret uppmärksammar här ett problem, som väl får anses ha legat underförstått i den tidigare byggnadslovshandläggningen. Förslagets radikala brott mot byggnadstraditionen runt omkring innebär dock inte någon lösning, eftersom det genom sin volym och radikalitet gör alltför stor skada på riksintresset. En framkomlig väg, om man önskar öka tomtens utnyttjandegrad, torde istället vara att återuppföra någon eller några av de rivna gårdsbyggnaderna.

I detta sammanhang bör även "missuppfattnings"-resonemanget studeras lite närmare. Skulle det tillämpas strängt innebure det att inga välgjorda anpassningar skulle kunna göras, ens i riksintresseområden av hög dignitet, vilket skulle kunna få oönskade resultat. På Skeppsholmen i Stockholm har nyligen uppförts en pumphusbyggnad som av tekniska skäl erfordrades. Efter överläggningar mellan Statens Fastighetsverk och Riksantikvarieämbetet skapades en liten konstfull byggnad som endast för den vana blicken avslöjar sig som något annat än en nyttobyggnad från 1800-talet. Denna metod måste planerare ha i sin arsenal om det skall finnas möjlighet att utföra stadsreparationer eller nödvändiga kompletteringar i känsliga miljöer. Det är vår mening att miljön i kv. S:t Göran är av sådant värde att möjligheten av en försiktigt utförd kompletteringsbebyggelse i varje fall inte från början skall uteslutas.

Länsstyrelsen och Byggnadsnämnden har kommit in med bemötanden av Familjebostäders invändning att jäv förelegat hos länsstyrelsen. Sammanfattningsvis anser varken Länsstyrelsen eller Byggnadsnämnden att det föreligger jäv.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet den 27 mars 2012.

DOMSKÄL*Frågan om jäv*

Familjebostäder har gjort gällande att jäv förelegat vid länsstyrelsens handläggning av målet på grund av dels att den handläggare vid länsstyrelsens kulturmiljöenhet som deltagit i länsstyrelsens avgörande samrått med stadsbyggnadskontoret inför beslutet om bygglov, dels att en medarbetare till denne handläggare bor i en lägenhet som tillhör Matteusförsamlingens byggnadsförening, som är part i målet.

Mark- och miljödomstolen anser inte att någon av de åberopade omständigheterna konstituerar jäv i något av de avseenden som anges i 11 § förvaltningslagen.

Frågan om bygglov

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det finns en gällande stadsplan för området fastställd 1878 och att stadsplanen gäller som detaljplan enligt 17 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Stadsplanen innehåller inga föreskrifter avseende byggnaders placering och utformning inom det aktuella kvarteret. Den föreslagna bebyggelsen är således planenlig i förhållande till stadsplanen.

Vidare anser mark- och miljödomstolen att byggnationen inte strider mot 39 § byggnadsstadgan andra stycket punkt a, eftersom byggnaderna kommer att sammanbyggas med huskropparna på angränsande fastigheter. Domstolen anser inte heller att byggnationen strider mot punkt b i samma paragraf, eftersom stadsplanen inte anger någon största tillåten höjd för byggnaderna.

Vad gäller tomtindelningen för det berörda området konstaterar mark- och miljödomstolen att byggnadsnämnden 1987 beslutade att anta ett förslag till ändring av tomtindelningen av området och att länsstyrelsen därefter fastställde förslaget. Den tomtindelning som blev beslutad för området 1987 gäller alltså. Detta innebär att de tomtindelningar som gällt för området dessförinnan blev upphävda genom beslutet. Med hänsyn till detta och till att den aktuella byggnationen inte strider mot den gällande tomtindelningen utgör således inte tomtindelningen något hinder mot

byggnationen. Domstolen ansluter sig alltså till byggnadsnämndens uppfattning i denna fråga.

Vad sedan gäller frågan om byggnationen uppfyller kraven i 3 kap. ÄPBL kan det konstateras att fastigheten V ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Majorna – Kungsladugård – Sandarna, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området finns även med i bevarandeprogrammet för Göteborgs kommun. Stadsbyggnadskontorets antikvarie har som bedömningsunderlag i handläggningen av bygglovet tagit fram en fördjupad kulturmiljöbeskrivning av den Åhmanssonska fastigheten i Majorna. Vidare har byggnadsnämnden i yttranden i målet utvecklat sin antikvariska bedömning och sin syn på byggnadernas utformning och anpassning till den omgivande miljön. Mark- och miljödomstolen anser att byggnadsnämnden har gjort en grundlig och tillräcklig utredning av kulturmiljövärdena i området.

Enligt mark- och miljödomstolen får det av byggnadsnämndens utredning anses framgå att den föreslagna byggnationen har anpassats till och samverkar med omgivningen genom bl.a. träfasadernas utformning och komposition, indraget från Allmänna vägen som minskar byggnadernas influensområde samt exponerandet av delar av brandmurarna som historiska kommunikatörer. Domstolen anser att den föreslagna byggnationen är nyskapande samtidigt som dess utformning gör att respekten för omgivningen iakttas. Tillräcklig hänsyn får därför anses ha tagits till kulturmiljövärdena på platsen. Vidare anser domstolen inte att byggnationen skulle skada riksintressets värden, såsom dessa uttrycks i värdebeskrivningen för riksintresset. Inte heller anser domstolen att byggnationen skulle orsaka någon betydande olägenhet för omgivningen. Byggnationen uppfyller således kraven i 3 kap. ÄPBL.

Sammanfattningsvis ska överklagandet bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (427)

Överklagande senast den 23 oktober 2012.

Patrick Baerselman

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Patrick Baerselman, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.