



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060203

DOM
2024-06-11
Stockholm

Mål nr
P 15028-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-12-01 i mål nr P 2679-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Fastighets AB Kronobränneriet, 556993-2287

Ombud: MJ
Berolini AB

Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun
2. Svenska byggnadsvårdsföreningen, 802007-2008

SAKEN

Bygglov för till- och ombyggnad av kontor och lokaler till hotell på fastigheten XXX i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 2066740

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fastighets AB Kronobränneriet (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Stadsbyggnadsnämnden (tidigare byggnadsnämnden) i Göteborgs kommuns beslut att bevilja bygglov för till- och ombyggnad av kontor och lokaler till hotell på fastigheten XXX i Göteborgs kommun.

Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun har medgett bifall till överklagandet.

Svenska byggnadsvårdsföreningen har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har anfört i huvudsak följande.

Bolaget förvärvade fastigheten 2014 och gav året därpå en teknisk konsultfirma i uppdrag att utreda förädlingsmöjligheterna för byggnaderna på fastigheten. Förstudien och de däri angivna slutsatserna om gårdsbyggnadernas skick har legat till grund för utformningen och planerna för förnyelse av byggnaderna. Mycket stora arbeten måste utföras med grundläggningen och stommen innan en ändamålsenlig ombyggnad kan påbörjas. Med stor sannolikhet behöver det kompromissas i många fall varför kvaliteten på färdigt arbete inte kommer att uppnå den nivå som önskas. Det bör inte råda något tvivel om att gårdsbyggnadernas undermåliga tekniska skick är omfattande och allvarligt samt att en renovering av byggnaderna med hög sannolikhet inte kommer att uppnå ett långsiktigt tillfredsställande resultat.

Nämnden inhämtade en fastighetsvärdering som är baserad på slutsatserna i förstudien. I värderingsutlåtandet fastslogs att ett bevarande av gårdshuset skulle medföra ett projektvärde om 5,2 miljoner kronor, medan en nybyggnation skulle medföra ett projektvärde om 102 miljoner kronor. Värdeskillnaden är i stora delar hänförlig till gårdshusens konstaterade allvarligt bristande skick. I det mångåriga arbetet med att

utforma byggnadskropparna har bland annat antikvarier, arkitekter samt flera bygglovshandläggare och andra sakkunniga deltagit. Arbetet resulterade i en avvägning där den norra/västra gårdsbyggnadens fasad kunde bibehållas samtidigt som den södra/östra gårdsbyggnadens fasad måste demonteras och byggas upp igen med huvudsakligen återbruk av befintligt tegel. På så sätt kan kulturmiljövärdena i den befintliga gårdsmiljön bevaras i den utsträckning som gårdshusens tekniska skick tillåter. Denna lösning skulle innebära en stor merkostnad i förhållande till att riva befintliga fasader och uppföra byggnader med helt nya fasader.

Bolaget har även uppdragit åt en teknisk konsult att utreda den södra/östra gårdsbyggnadens fasad. I utlåtandet ges en grundlig analys av fasadens tekniska skick. Det ges även fem alternativ till hur fasaden kan hanteras. De två första alternativen avser demontering och återmontering av återbrukat tegel. Övriga alternativ avser bibehållande av fasaden. Slutsatsen är att den befintliga fullmurade ytterväggen är så skadad och skör att den inte kan utgöra ett alternativ i den kondition som den är i. Skicket är så dåligt att det på sikt finns en risk att fasaden kan falla ut och rasa. Vidare framgår att ett bibehållande av fasaden utan demontering är riskfyllt och eventuellt inte kommer att lyckas. Dessutom är det 15–20 miljoner kronor dyrare jämfört med demontering och användning av tegel från gårdsbyggnaden.

Genom den utredning som har lagts fram står det klart att bolagets intresse av att få genomföra åtgärderna enligt bygglovsansökan är starkare än det allmänna intresset av att få bevara byggnaderna i den utformning de har idag.

Bolaget har till stöd för sin talan hänfört sig till förstudie från augusti 2015, värdeutlåtande gällande fastigheten från augusti 2018, antikvarisk bedömning av gårdsbyggnaderna från november 2018 och kalkylutredning beträffande fasadytterväggen på den södra/östra gårdsbyggnaden från februari 2023.

Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun har anfört i huvudsak följande. Den förstudie som bolaget har lämnat in till Mark- och miljööverdomstolen lämnades visserligen inte in i själva bygglovsärendet, men innebörden av dokumentet har funnits med som ett kunskapsunderlag under handläggningen av ärendet liksom för nämndens

bedömning. Förstudien visar att den tekniska statusen för det södra/östra gårdshuset har många och allvarliga brister. Byggnadens äldre grundläggning har tillsammans med senare grundförstärkningar av delar av byggnaden i början av 1900-talet orsakat kraftiga och ojämna sättningar, som i sin tur påverkar fasad och bjälklag samt bärande delar i konstruktionen. Lutningarna på delar av bjälklagen påverkar användbarheten negativt. Skadorna i murverket gör att omfattande åtgärder behövs för att säkerställa bärigheten. Sättningarna kan potentiellt medföra en säkerhetsrisk men det finns inget som kommit till nämndens kännedom som säger att det skulle vara så akut att ett användningsförbud skulle vara motiverat. Även det norra/västra gårdshuset har sättningar, dock inte så stora som det södra/östra. Det antikvariska utlåtandet som tagits fram visar på att de interiöra värdena är begränsade. En rivning av byggnadens innanmäte kan motiveras av angivna funktionella behov kopplat till dess begränsade interiöra kulturhistoriska värden. Att riva dess fasad har däremot inte kunnat motiveras varför den avses bevaras och renoveras. Sammantaget bedömer nämnden att bolagets intresse av att få riva gårdshuset i enlighet med ansökan är starkare än det allmänna intresset av att få bevara byggnaderna i den utformning som de har idag.

Svenska byggnadsvårdsföreningen har anfört i huvudsak följande. De helt uppenbara sättningsskadorna omfattar bara cirka tio procent av gårdsbebyggelsen. De utgör därför inget argument för att hela gårdsbebyggelsen ska rivas. Det är inte hållbart att riva byggnaderna och sedan bygga nya på samma plats. Utebliven vinst är inte ett argument för att få riva en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Utgångspunkter för domstolens prövning

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas.

Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska också göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. (Se 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket samt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.)

Rivningslov ska bland annat ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde (9 kap. 34 § PBL). Vid prövningen av frågan om bygglov, inklusive tillåtande av rivning, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL).

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

På fastigheten finns fyra byggnader, varav två gatuhus. Det ena gatuhuset ligger mot Norra Hamngatan i söder och det andra mot Smedjegatan i öster. Utöver gatuhusen finns det två gårdsbyggnader som sträcker sig mellan gatuhusen. Tillsammans skapar gatuhusen och gårdsbyggnaderna en långsmal innergård i vinkel.

Av bygglovsansökan framgår att gårdsbyggnaderna delvis ska rivas. Den norra/västra byggnadens fasad mot gården ska bevaras, medan den södra/östra byggnaden ska rivas helt. Tegel från den södra/östra byggnaden avses dock att återanvändas vid uppförandet av en ny byggnad på platsen.

Bolaget har inte ansökt om rivningslov, men frågan om rivning av de två gårdshusen har ett omedelbart samband med bygglovet varför det behöver göras en bedömning av om det finns förutsättningar att riva gårdsbyggnaderna utifrån vad som anges i ansökan.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att gårdsbyggnaderna utgör sådana särskilt värdefulla byggnader från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt att de omfattas av förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL. Vid bedömningen av en fråga om rivningslov enligt 9 kap. 34 § andra punkten PBL finns det därmed ett allmänt intresse av att bevara dem.

Mot det ska vägas bolagets enskilda intresse av att få riva byggnaderna för att kunna utnyttja fastigheten på ett ändamålsenligt sätt. Det saknas anledning att ifrågasätta att bolaget har som syfte att bevara byggnadernas kulturhistoriska värde så långt det är tekniskt möjligt och ekonomiskt motiverat. Den tillgängliga utredningen visar att gårdsbyggnaderna har ett omfattande renoveringsbehov som är förenat med stora kostnader och att det är tveksamt om ett långsiktigt bevarande av båda husen i nuvarande utformning kan ske på ett ändamålsenligt sätt. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att helt bevara byggnaderna och det enskilda intresset av att få tillstånd en ekonomiskt hållbar och långsiktig användning av dem får därför en delvis rivning av byggnaderna, med villkor om att ta tillvara kulturhistoriskt intressanta detaljer, anses motiverad.

Enligt bygglovsansökan ska de nya gårdsbyggnaderna dock byggas på med ytterligare våningar som sträcker sig över byggnadernas nuvarande höjd. Påbyggnaden kommer resultera i att gårdsbyggnaderna blir märkbart högre än fastighetens gatuhus. Av utredningen framgår att delar av gårdsbyggnaderna vid vissa vyer kommer att vara synliga i stadsbilden. Taklandskapet, såsom det upplevs från flera platser söder om Stora Hamnkanalen, kommer till följd av detta få en delvis annan utformning än idag. Delar av de nya våningarna på gårdsbyggnaderna kommer också synas tydligt över gatuhuset vid Smedjegatan sett från Köpmansgatan. Även med beaktande av de förändringar som tidigare skett i närområdet leder en sådan utformning av de nya byggnaderna till en negativ förändring av taklandskapet i det kulturhistoriska sammanhanget kring fastigheten. Gårdsbyggnader som tillåts bli märkbart högre än gatuhusen innebär dessutom en avvikelse från det historiska bebyggelsemönstret och minskar förståelsen för bebyggelsens utveckling. En påbyggnad av ytterligare våningar skulle inte endast påverka taklandskapet utan även upplevelsen av byggnaderna från gården och får, tillsammans med det glastak som avses byggas över innergården, sammantaget sett anses strida mot det varsamhetskrav som gäller för byggnaderna.

Utifrån en samlad bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att bygglovsansökan inte på ett tillräckligt sätt tillvaratar bebyggelseområdets särskilda historiska och kulturhistoriska värden, de befintliga karaktärsdragen på platsen och gårdsbyggnadernas kulturhistoriska värden. Eftersom ansökan därmed strider mot 2 kap. 6 §

första stycket 1 och tredje stycket PBL samt 8 kap. 17 § PBL har länsstyrelsen haft fog för att upphäva nämndens beslut om bygglov. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Petra Bergman, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist och tf. hovrättsassessorn Maria Hemmingsson Edwards.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Elias Johansson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-12-01
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 2679-21

PARTER

Klagande

Fastighets AB Kronobränneriet

Ombud: MJ
Berolini AB

Motparter

1. Svenska byggnadsvårdsföreningen
2. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

Ombud: Chefsjuristen SB
Samma adress

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen Västra Götalands beslut den 4 juni 2021 i ärende nr 403-50333-2020, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för till- och ombyggnad av kontor och lokaler till hotell på fastigheten XXX i Göteborgs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

På ansökan av Fastighets AB Kronobränneriet (nedan Kronobränneriet) beslutade Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun den 22 oktober 2019 att bevilja bygglov för till- och ombyggnad av kontor och lokaler till hotell på fastigheten Göteborg XXX.

Beslutet överklagades av Svenska byggnadsvårdsföreningen till Länsstyrelsen Västra Götaland som i beslut den 4 juni 2021 upphävde Byggnadsnämndens beslut om bygglov.

Kronobränneriet har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Kronobränneriet har yrkat att domstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer Byggnadsnämndens beslut.

Kronobränneriet har inledningsvis anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Målet rör bygglov för till- och ombyggnad av husen i form av två långa flyglar längs en vinkelbyggd gård på fastigheten Göteborg XXX. Husen är belägna i korsningen Smedjegatan och Norra Hamngatan. Husen på fastigheten bär spår från 1600-talet men har byggts om och renoverats på olika sätt och i olika omfattning från 1700-talet till sent 1900-tal. Den mest genomgripande ombyggnationen av husen skedde 1904. Under hela 1900-talet har sedermera mindre åtgärder företagits för att anpassa användningen till utvecklingen och de krav som ställs i lagstiftningen som anordnande av garage, brandtrappor, inrättande av kontorsutrymmen m.m. Verksamheter som historiskt bedrivits på platsen och specifikt i husen karaktäriseras av lagerhållning av bl.a. spannmål samt småskalig industri. Husen har bl.a. tjänat som sädesmagasin för ett företag med firman "Kronobränneriet" som tillverkade sprit. I modern historia har byggnaderna kontoriserats och inretts med garage.

Det råder ingen tvekan om att husen på fastigheten bär spår av en lång historia och har ett kulturhistoriskt värde. Det är också utifrån dessa värden som Kronobränneriet för ca fyra år sedan påbörjade en utvecklingsplan för husen som inleddes med att ta fram en antikvarisk bedömning som vägledning för hur en utveckling av husen skulle kunna utföras utan att förta husens och områdets kulturhistoriska värden. Genom den antikvariska bedömningen sattes agendan för det i dag föreliggande bygglovet och det förhållningssätt som präglat arbetet med framtagande av bygglovsritningar enligt följande. "Målsättning med förändringsarbetet ska vara att bevara gårdens karaktär och spår från verksamheter och historiska förändringar. Genom att även återbruka byggnadsdelar ska målsättningen vara att möjliggöra ett berättande av byggnadernas historia, förändring och användning." I det mångåriga arbetet med att utforma huskropparna i ovanstående anda har antikvarier, arkitekter, stadsarkitekten i Göteborgs stad samt flera bygglovshandläggare och andra sakkunniga deltagit. I tillägg till det generella förhållningssättet i förändringsarbetet har parterna även varit överens om att ett mål med utvecklingen ska vara att göra den i dag privata innergården tillgänglig för allmänheten.

En av de största utmaningarna i arbetet har varit det faktum att gårdsbyggnaderna är i ett synnerligen undermåligt tekniskt skick. Omfattande sättningsskador, ett skört bjälklag och hussvamp är några av de faktorer som omöjliggjort att bevara vissa delar av gårdsbyggnaderna. Sammanfattningsvis har det omfattande och genomgripande arbetet att utveckla husen gett en möjlighet att bryta den plottriga och stegvisa utveckling som skett genom seklerna. Arbetet har i stället gett en möjlighet att bevara områdets karaktär och ta tillvara spåren från de historiska verksamheterna som bedrivits där, samt göra innergården tillgänglig för allmänheten och därvid bringa liv i de tekniskt uttjänta och skadeangripna gårdsbyggnaderna.

Länsstyrelsens motivering av sitt beslut är allmänt hållen och saknar i många delar konkreta omständigheter. I vissa delar kan även motiveringen tolkas som att det föreligger vissa missförstånd angående befintliga förhållanden samt angående

konsekvenserna som uppkommer om sökt åtgärd genomförs. Det föranleder följande kommentarer. Ett första förtydligande är att fasaderna mot Smedjegatan och Norra Hamngatan inte berörs av några åtgärder. Från dessa gator kommer således inga synliga förändringar att ske och ingen påverkan på kulturvärden att uppkomma. Avseende det av länsstyrelsen citerade centrala uttrycken av riksintresset såsom bl.a. kontakt med älven, solida köpmanshus, trånga bakgator m.m. är det svårt att finna kopplingen till den sökta åtgärden. Detta då åtgärden enbart medför en förändring av den innergård som i dag inte är tillgänglig för allmänheten. Vad avser det gula göteborgsteglet, så framgår det tydligt att befintligt tegel ska bevaras och att de ombyggnationer som företas avseende gårdshusen ska utföras med det bevarade teglet. Det är därför svårt att tillgodogöra sig argumentet att det föreligger en påtaglig skada på riksintresset och vad denna i så fall består i.

Vad avser länsstyrelsens bedömning avseende den unika miljön anges följande. "Gårdsmiljön utgör en i dag nästintill unik miljö i stadens historiska kärna. Bebyggelsen består av sådana byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt." Länsstyrelsens motivering i denna del är mycket allmänt hållen och det är svårt att förstå vilka delar av bebyggelsen som bedöms som särskilt värdefull. Den svepande formuleringen ska sättas i kontexten att förändringen av gårdsbyggnaderna har utretts av involverade parter och experter under flera års tid där det förts detaljerade diskussioner om vilka beståndsdelar av byggnaderna som utgör värdet samt vilka miljömässiga och historiska värden som bör bevaras. Detta har lett till att många byggnadsdelar som bär spår av den bebyggelseutveckling som skett sedan 1700-talet ska bevaras eller återbrukas. Bristen i länsstyrelsens motivering i denna del är en av flera anledningar till att sökanden begär syn i målet för att dels ge en rättvisande bild av befintlig miljö samt dels hur konsekvenserna av sökta åtgärder kommer att te sig. Enligt sökandens mening är det nästintill omöjligt att skapa sig en rättvisande bild av området och tänkta förändringar utan att ha sett området på plats. Den del av motiveringen som sökanden uppfattar vara central är i allt väsentligt förändringen av taklandskapet som länsstyrelsen lägger till grund för att

åtgärden strider mot anpassningskravet och eventuellt även menar utgöra en påtaglig skada på riksintresset.

Åtgärden berör i allt väsentligt de tekniskt uttjänta gårdshusen. Såväl platsen som själva gårdshusen bär spår från många olika verksamheter, tidsåldrar och byggnadsåtgärder. Åtgärden är utformad med ett stort hänsynstagande av att bevara dessa bärare av kulturmiljön och samtidigt utforma miljön för att platsen ska kunna tillåta just ett berättande av byggnadernas historia, förändring och användning. I dag är platsen, även om den vore tillgänglig för allmänheten, inte särskilt illustrativ för den historia som tillskrivs den av antikvariskt och historiskt kunniga. Detta är ytterligare ett skäl för att ett platsbesök närmast är nödvändigt för att kunna tillgodogöra sig innebörden och konsekvenserna av åtgärden. Åtgärden är utformad för att snarare framhäva kulturhistoriskt intressanta byggnadsdelar och platsens historia än att omintetgöra dessa. Detta kan bl.a. illustreras genom den arkitektoniska utformningen av fasaderna. Dessa har utformats för att bevara såväl den estetiska utformningen, för att uppnå en god helhetsverkan med omgivningen samt uppförs med det återvunna gula göteborgsteglet från de befintliga gårdshusens fasader.

Sammanfattningsvis anser Kronobränneriet, i likhet med nämnden och Stadsbyggnadskontoret, att det mångåriga arbetet med att utveckla husen på fastigheten tillvaratar de kulturhistoriska värdena och fastighetens historiska betydelse vid den förändring som sökt åtgärd innebär.

Såvitt Kronobränneriet tolkar länsstyrelsens skäl för sitt beslut framstår det enda konkreta och relevanta argumentet härrörande till anpassningskravet i plan- och bygglagen samt eventuell skada på riksintresset till konsekvenserna av förändringen av taklandskapet. I motsättning till Posthotellets utformning, där en hög byggnad i modern utformning sticker upp ur det befintliga gamla Posthuset i Göteborg, har sökanden i denna del lagt ned omfattande tid och resurser för att skapa en utformning av de ombyggda gårdshusen som medför att de anpassas till den befintliga miljön. Det rör såväl den konstruktiva utformningen med indragna

våningar som kulörsättningen. Det är naturligtvis en bedömningsfråga i varje enskilt fall, men anpassningen till stadsbilden framstår, i ljuset av åtgärder som tillåtits i t.ex. Posthotellet eller genom förändringarna av kvarteret Härbärgat vid Brunnsparken, som en mycket liten förändring av stadsbilden. Mot ovanstående bakgrund anser Kronobränneriet, i likhet med stadsbyggnadskontoret och nämnden, att sökt åtgärd varken strider mot anpassningskravet eller utgör en påtaglig skada av riksintresset. Det föreligger enligt Kronobränneriet en del svårigheter att förstå vilka konkreta omständigheter som länsstyrelsen lagt till grund för sin bedömning. Det kan misstänkas att missförstånd föreligger i vissa delar avseende den befintliga miljön och konsekvenserna av sökt åtgärd.

Kronobränneriet har till stöd för sin talan åberopat bl.a. bilagda foton och illustrationer samt en Antikvarisk bedömning – bevarande och utveckling, daterad den 21 november 2018, av Martin Lindholm och Anna Rodin, och Antikvariskt utlåtande, daterad den 2 september 2021, av Martin Lindholm.

Svenska byggnadsvårdsföreningen (SBF) har bestritt bifall till överklagandet.

SBF har inledningsvis anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Att riva och återuppföra det östra gårdshuset i sin helhet och helt riva ur det andra gårdshuset överensstämmer inte alls med den vägledning för projektet att värna de kulturhistoriska värdena som Kronobränneriet hänvisar till. Lika illa överensstämmer avsikten att öka hushöjderna med tre våningar med den angivna inriktningen. Texten om den "plottriga och stegvisa utvecklingen" visar brist på kunskap om att årsringarna är en del av den historiska utvecklingen och en väsentlig del av kulturarvet. I utredningsmaterialet finns det inget som tyder på att sättningskadorna på det östra gårdshuset inte skulle gå att åtgärda. Kronobränneriet har inte förstått att bevarande innebär just att bevara, dvs. att varsamt underhålla och renovera med traditionella metoder utan att förändra byggnadens karaktär. Det är alltså byggnaden i sin helhet, med dess planform, höjd, tak, fönster, dörrar,

fasaduttryck och andra byggnadsdetaljer som manifesterar det kulturhistoriska värdet inte vissa byggnadsdelar som väljs ut för att sättas på ett nytt hus. Rivningen av den östra gårdsbyggnaden målas upp som ett bevarande trots att byggnadens rivs och återuppförs med nya stålfönster och nya arkitektoniska element som ska ge intryck av ett äldre hus men som aldrig funnits på den ursprungliga byggnaden. Att använda det befintliga teglet i ett nytt hus är inte bevarande, det är återbruk. Förslaget visar någon sorts föreställning ur egen fatabur om en äldre byggnad i allmänhet som inte alls motsvarar den befintliga byggnaden. Kronan på verket blir påbyggnaderna med tre våningar som definitivt raserar eventuella kvarvarande kulturhistoriska värden. En ytterligare kommentar är att rivningar medför stora klimatpåfrestningar. Även avsikten att byta de äldre fönstren i alla byggnaderna är olämplig sedd ur detta perspektiv. Äldre fönster har ofta mycket god kvalitet och skador kan enkelt åtgärdas genom byte av skadade delar, omkittning och ommålning. Överklagandet visar en stor brist på förståelse både för vad bevarande av kulturarvet innebär och för innebörden av tillämpliga paragrafer i plan- och bygglagen samt av begreppet påtaglig skada på riksintresset.

Byggnadsnämnden har medgett bifall till överklagandet och att domstolen fastställer nämndens beslut att bevilja bygglov.

Byggnadsnämnden har inledningsvis anfört i huvudsak följande.

Det aktuella bygglovet beslutades efter en lång handläggningstid. Orsaken härtill var bland annat de höga krav som måste ställas på en byggnad på den aktuella platsen. Nämnden delar klagandens redovisning om hur arbetet bedrevs avseende hanteringen av bygglovsärendet och den omsorg som ägnades åt ärendet. Nämnden anser vidare att den slutliga utformningen väl uppfyller de lagkrav som kan ställas vid en bygglovsprövning på den aktuella platsen. Nämnden delar således inte länsstyrelsens bedömning att bygglovet inte uppfyller kraven i 2 kap. 6 §, 8 kap. 13 § och 8 kap. 17 § PBL.

I länsstyrelsens beslut berörs frågan om riksintresse för kulturmiljövården. För ordningens skull är det viktigt att påpeka att anspråk på riksintressen inte ska prövas inom planlagda områden som i det aktuella fallet. Riksintressesystemet är konstruerat så att det först genom ett beslut om till exempel en detaljplan eller ett beslut om bygglov utomplan som riksintresseanspråket manifesteras. I 9 kap. 30 § PBL saknas hänvisning till 2 kap. 2 § PBL som i sin tur hänvisar till 3 kap. miljöbalken. Bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken ska alltså inte tillämpas. Länsstyrelsen anger som skäl för upphävandet av bygglovet att "Påbyggnader med tre våningar på gårdsbyggnaderna medför negativ påverkan på riksintresset enligt den antikvariska konsekvensbeskrivningen" och "Länsstyrelsen bedömer att den sökta åtgärden medför skada på riksintresset och risk för kumulativa effekter i det känsliga stadsrummet och stadsdelen". Hänvisningarna är irrelevanta mot bakgrund av hur riksintressefrågor ska beaktas i bygglovsärenden och därmed direkt felaktiga. Länsstyrelsen redovisar genom nämnda hänvisningar en uppenbar missuppfattning om den rättsliga regleringen av riksintressesystemet och dess grunder. Nämnden anser inte heller, om reglerna skulle tillämpas, att länsstyrelsens bedömning är korrekt. Länsstyrelsens beslut har vidare brister genom att det är mycket allmänt hållet och saknar konkretisering förutom den felaktiga hänvisningen till nämnda riksintressefråga. Det kan ifrågasättas om beslutet uppfyller förvaltningslagens krav på motiveringen med hänsyn till angivna felaktigheter och bristande motivering.

Kronobränneriets påpekanden under punkten C i överklagandet är korrekta. Fasaderna mot Smedjegatan och Norra Hamngatan berörs inte annat än i mycket begränsad omfattning. De åtgärder som föreslås att vidtas på fasaden på gatuhuset mot Smedjegatan kommer snarare medföra att byggnaden återställs till ett utseende som är typiskt för den tid då den uppfördes. Nämnden har särskilt värnat frågan om att det inte ska ske någon försämring av den exteriöra utformningen av gatuhuset mot Smedjegatan. Byggnadens kulturmiljövården och frågan om anpassning, varsamhet och förvanskning ska självklart beaktas. Nämnden delar det som Kronobränneriet har anfört beträffande att lovet inte strider mot bestämmelserna om bevarande eller förvanskning. Vad gäller gårdshuset så har stor omsorg lagts på utformningen. Den arkitektoniska utformningen och materialvalen av gårdshusens

fasader och tak leder till en god helhetsverkan genom en anpassning till den befintliga miljön. Det nordvästra gårdshusets fasad bevaras och det glastak som läggs över gården i höjd med befintlig takfot hjälper till att beskriva det befintliga gårdsrummet. Ett bevarande av bägge gårdshusens fasader hade varit önskvärt om inte tidigare misstag vid grundförstärkningar hade gjorts vilket lett till kraftiga sättningar och skador på det sydvästra gårdshusets konstruktion i både bjälklag och fasad. Gårdshusens påbyggnad med ytterligare våningar kommer att påverka stadsbilden i viss mån då de i olika grad är synliga från omgivande platser och gator. Påverkan på stadsbilden från Stora hamnkanalen är mycket begränsad och byggnadsvolymerna kan läsas in i den variation som redan finns i kvarteret och dess närmaste omgivning. Nämnden vidhåller således att det överklagade bygglovets är förenligt med platsens och byggnadernas kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 17 § PBL och 8 kap. 13 § PBL. Även en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL uppfylls genom beslutet.

Mark- och miljödomstolen har den 19 maj 2022 hållit sammanträde med syn på den i målet aktuella platsen.

SBF har därefter anfört bl.a. följande. Nämnden hävdar att det är irrelevant att åberopa riksintresset i detta ärende eftersom området är planlagt, varför bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken inte ska tillämpas. SBF godtar inte Byggnadsnämndens argumentering eftersom detaljplanen kom till för 150 år sedan under en helt annan tid med helt andra förutsättningar. Sedan detaljplanen upprättades har många lagregler tillkommit till skydd för det byggda kulturarvet och begreppet riksintresse introducerades först på 1970-talet genom den fysiska riksplaneringen. SBF har därför i detta ärende tidigare hävdad, mot bakgrund av att detaljplanen är så gammal, byggnadernas höga kulturhistoriska värden och riksintresset, att projektet borde ha prövats i en ny detaljplan. Då hade det varit möjligt att i en demokratisk process göra en allsidig prövning av vilka planbestämmelser som krävs för att skydda fastighetens unika kulturhistoriska värden samt för att tillgodose de krav som bör ställas mot bakgrund av riksintresset. SBF anser därför, i motsats till nämnden, att länsstyrelsen gjort en korrekt

bedömning genom att nu göra en prövning mot bakgrund av riksintresset. I sammanhanget bör också nämnas att kulturförvaltningen avstyrkt bygglov. Nämnden anser att det överklagade bygglov är förenligt med platsens och byggnadernas kulturhistoriska värden. SBF vidhåller att de förslagna åtgärderna starkt strider mot kravet på anpassning till stadsbilden, mot förbudet mot förvanskning samt mot förbudet mot rivningslov för de kulturhistoriskt värdefulla gårdshusen enligt 2 kap. 6 §, 8 kap. 13 § samt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen. SBF hänvisar här också till att Nordstaden ingår i kommunens bevarandeprogram där det anges att förvanskningförbudet gäller för byggnader och bebyggelsemiljöer som ingår i programmet. Boverket anför att "förvanskningförbudet gäller vid alla ändringar, såväl exteriört som interiört..." Rivningen av den ena gårdsbyggnaden i sin helhet och den andra inifrån med enbart fasaden bevarad, samt påbyggnad av gårdsbyggnaderna med tre våningar, innebär att det är fråga om grov förvanskning genom att de kulturhistoriskt värdefulla unika magasinsinteriörerna med ursprungliga eleganta träkonstruktioner och trappuppgångar från äldre tider går helt förlorade. Det mesta av gårdshusen rivs bort och ersätts med nytt och dessutom ökas hushöjden kraftigt vilket medför en kraftig skalförskjutning, både i gårdsmiljön och i stadsdelen som helhet. Förändringen bör inte bara ses i perspektiv av det enskilda ärendet, utan också som ett prejudikat för en fortsatt kumulativ negativ förändring till följd av andra påbyggnader av den ännu väl sammanhållna stadsbilden. SBF hänvisar här till ett rättsfall i Visby där domen innebar att ett plåttak måste målas om i stället för att ersättas av ett fabriksmålat (Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 november 2021 i mål nr P 11754-20). I domen anges att det aktuella fabriksmålade taket bedöms skada den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och stadsbilden. Att åtgärden vidtas mot innergård och att taket endast i begränsad omfattning är synligt leder inte till någon annan bedömning.

Varken Byggnadsnämnden eller sökanden tycks ha förstått att bevarande innebär just att bevara, dvs. att varsamt underhålla och renovera med traditionella metoder utan att förändra byggnadens karaktär. I detta fall skulle de kulturhistoriska värdena gå helt förlorade och SBF vill här också hänvisa till en regeringsrättsdom där

förvanskning definieras som att en väsentlig egenskap går helt förlorad (RÅ 1991 ref. 103).

Byggnadsnämnden har därefter anfört bl.a. följande. Byggnadsnämnden har förståelse för synpunkten från SBF då föreningen anser att länsstyrelsen gjort en korrekt bedömning av riksintressefrågan. Men dessvärre har länsstyrelsen utan tvekan gjort en felaktig rättslig bedömning av hur anspråk på riksintressen ska beaktas. Detta är allvarligt ur ett legalitets- och rättssäkerhetsperspektiv. Anspråk på riksintressen ska inte prövas inom planlagda områden som i det aktuella fallet eftersom 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inte hänvisar till 2 kap. 2 § PBL (se rättsfallet MÖD 2013:17 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 juni 2020 i mål nr P 9344-19). Den i målet aktuella stadsplanen är av äldre datum men någon skyldighet för kommunen att ändra planen föreligger inte enligt PBL.

Som Byggnadsnämnden tidigare framhållit har länsstyrelsens beslut vidare brister genom att det är mycket allmänt hållet och saknar konkretisering förutom den felaktiga hänvisningen till nämnda riksintressefråga. Det kan ifrågasättas om beslutet uppfyller förvaltningslagens krav på motivering med hänsyn till angivna grova felaktigheter och bristande motivering. Det är av största vikt att ett beslut prövas mot rätt juridiska förutsättningar. Byggnadsnämnden har emellertid inte yrkat att målet ska återförvisas till länsstyrelsen då felaktigheterna kan repareras i nu aktuell prövning.

Byggnadsnämnden anser att det överklagade bygglovets är förenligt med platsens och byggnadernas kulturhistoriska förutsättningar och värden. Beträffande frågan om anpassning till stadsbilden så kunde vid syntillfället konstateras att de föreslagna åtgärderna endast i mycket begränsad omfattning kommer att påverka stadsbilden. Längs Norra Hamngatan och även Smedjegatan är påverkan obefintlig. Från Köpmansgatan påverkas den närmare bilden och gaturummet av den högre gårdsbebyggelsen. Förändringen utgör ett nytt lager på ett känt tema i en redan varierad miljö. På längre avstånd kan påbyggnaden uppfattas men då endast relativt

marginellt. Det är alltså inte fråga om en "kraftig skalförskjutning" i gårdsmiljön och i stadsdelen som helhet. Anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL uppfylls därmed. Att stadsbilden något ändras innebär inte med automatik att nämnda lagkrav inte uppfylls. Även äldre delar av städer får kompletteras om det görs varsamt som i detta fall. I omgivningen har till exempel också hovrättens byggnad fått ett nytt tak genom påbyggnad av ett glastak. Någon risk för kumulativa förändringar har inte påvisats av SBF och finns inte heller. När det gäller frågan om eventuell förvanskning så måste en utgångspunkt, förutom kulturvärden hos en byggnad, vara byggnadens skick. Sökanden har bedömt att stora delar av byggnaderna kan bevaras. Byggnadsnämnden delar denna slutsats. Vid syntillfället och genom utredningen i målet kan det konstateras att det är fråga om relativt allvarliga sättningsskador på flera delar av gårdsbebyggelsen som bland annat beror på att olika grundläggningsmetoder använts. Vid syntillfället kunde också konstateras att den sydöstra gårdsbyggnaden hade mycket allvarliga sättningsskador med sprickbildning i fasaden men också bjälklag som är på väg att glida ur sina upplag.

Gårdsbyggnaderna är delvis mycket nedgångna och har genomgått ombyggnationer vid olika tidpunkter som har påverkat dess kulturvärden. Det kan också här nämnas att byggnaderna inte omfattas av rivningsförbud. Genom det givna bygglovet kommer värden att försvinna. Att gårdsbyggnadernas interiörer rivs är en förlust men kan motiveras av fastighetsägarens behov av att kunna utveckla och nyttja byggnaderna på det avsedda sättet. Gällande tekniska och utformningsmässiga krav vid en ombyggnad ska ställas i relation till kulturvärdena. Ett bevarande av interiören hade begränsat den möjligheten kraftigt. De stora värdena av yttre läsbarhet och gårdsbyggnadernas historia kommer dock att säkras. Den arkitektoniska utformningen och materialvalen av gårdshusens fasader och tak leder till en god helhetsverkan genom en anpassning till den befintliga miljön. Det nordvästra gårdshusets fasad bevaras, och det glastak som läggs över gården i höjd med befintlig takfot hjälper till att beskriva det befintliga gårdsrummet. Vid synen påpekades särskilt att den rumsliga uppfattningen av gårdsmiljön blir kvar bland annat genom att det nordvästra gårdshusets fasad ska bevaras. Varje byggnad ska

bedömas utifrån sina egenskaper och situation. Rättsfallet från Hansastaden Visby illustrerar just detta.

Vid bygglov ska både enskilda och allmänna intressen beaktas. Nämnden anser att stora värden kommer att bevaras genom det aktuella bygglovet. Som nämnts ovan förändras inte fasaderna mot Norra Hamngatan och Smedjegatan. Interiört blir det förändringar och även försämringar genom beslutet. Även om detaljer försvinner blir helheten godtagbar. I denna del har nämnden beaktat proportionalitetsprincipen och det enskilda intresset att förfoga över sin fastighet. Byggnadsnämnden kan också konstatera att byggnaden kommer att bli publik och därigenom kommer fler att kunna ta del av byggnadernas historia. Nämnden vidhåller således att det överklagade bygglovet är förenligt med platsens och byggnadernas kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 17 § PBL och 8 kap. 13 § PBL. Även en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § uppfylls genom beslutet.

Kronobränneriet har därefter yttrat bl.a. följande. Kronobränneriet har vid synetillfället visat vad sökt åtgärd innebär och förevisat byggnadernas undermåliga tekniska skick. Vid synetillfället har Kronobränneriet även beskrivit de överväganden som under lång tid arbetats fram genom att väga det enskilda intresset av att bebygga fastigheten mot de allmänna intressena och befintliga kulturvärden.

Under den mångåriga processen som föregått bygglovsansökan har arbetet drivits av just en avvägning mellan å ena sidan vad som är tekniskt möjligt och rationellt försvarbart, och å andra sidan vad som - med beaktande av kulturvärden på platsen - är förenligt med plan- och bygglagens förvanskningförbud, varsamhets- och anpassningskrav. I detta arbete har arkitekter, antikvarier, bygglovshandläggare, stadsarkitekten m.fl. varit delaktiga. Efter flera års arbete har ett förslag skapats som samtliga parter ansåg vara väl avvägt utifrån allmänna och enskilda intressen. Såväl tjänstemän på stadsbyggnadskontoret som nämnden ställde sig positiva till förslaget och bygglov beviljades. Nämndens bedömning av att åtgärden tar hänsyn till

kulturvärdena på platsen och därmed är förenlig med plan- och bygglagen ska tillmätas stor betydelse.

För ordnings skull ska i detta sammanhang påpekas att bestämmelser avseende anspråk på riksintressen inte är tillämpliga i detta bygglovsärende då det aktuella området är detaljplanelagt. Det ska dock understrykas att åtgärden i sig inte heller strider mot riksintresset.

Utgångspunkterna vid arbetet med den beviljade åtgärden har varit att den befintliga gårdsmiljön inte får förvanskas med ett särskilt önskemål att tillgängliggöra denna för allmänheten. Utmaningarna har varit det mycket undermåliga tekniska skicket, främst i form av mycket grava sättningsskador. Med beaktande av varsamhetskravet har därför beslutats att behålla de fasader som går att behålla och samtidigt bygga upp övriga fasader med återvunnet tegel i syfte att bevara gårdsmiljön och de detaljer som utgör den. Användningen som hotell kommer vidare att uppfylla önskemålet att gårdsmiljön görs tillgänglig för allmänheten.

Avseende befintliga byggnaders interiör, har vid synetillfället illustrerats i vilket generellt undermåligt skick dessa är. Det framgår att lokalerna inte har underhållits och att dessa "lappats och lagats" på ett för byggnaderna negativt sätt. Det bristande underhållet och de svåra sättningsskadorna har inte bara gravt försvårat de tekniska möjligheterna att kunna anpassa och iordningsställa lokalerna utan har även påverkat kulturvärden. Det finns, om än i mindre omfattning, vissa interiöra detaljer som bär på kulturvärden. Det vore emellertid inte proportionellt utifrån de ovan beskrivna förhållandena att dessa detaljer skulle förhindra att genomföra de åtgärder som krävs för att kunna skapa byggnader som motsvarar dagens krav på tillgänglighet, brandsäkerhet och erforderliga installationer. Mot denna bakgrund anser Kronobränneriet, i likhet med nämnden, att åtgärden är proportionell och att de konkreta åtgärderna i syfte att bevara gårdsmiljön uppfyller plan- och bygglagens krav på varsamhet och förbud mot förvanskning.

Vad avser anpassningskravet påpekade SBF vid synetillfället vikten av en obruten takfot mot Norra Hamngatan. Kronobränneriet vill därför understryka att takfoten mot Norra Hamngatan och även mot Smedjegatan förblir obruten. Påbyggnaden kommer därmed inte ske mot Smedjegatan eller Norra Hamngatan och således inte påverka takfoten mot dessa gator. Påbyggnaden avviker inte heller från den högst varierande bebyggelse i Göteborgs innerstad, såväl inom som utom Vallgraven. Vid synetillfället redogjordes för närliggande befintliga byggnader och kommande projekt inom Vallgraven som medför att taklandskapets höjd och utformning i högsta grad varierar. Det homogena taklandskap med enhetliga höjder som SBF förespråkar förefaller vara mer av en idealbild för föreningen än förankrad i hur bebyggelsen i området faktiskt är utformad. Anpassningskravet kan inte hävdas utifrån en av föreningen förespråkad idealbild, utan måste prövas utifrån den variationsrikedom som befintlig bebyggelse erbjuder. I detta ljus kan påbyggnaden inte anses strida mot anpassningskravet, varken sett för sig eller sett i ett större sammanhang i stadsbilden. Utformningen av byggnaderna enligt sökt åtgärd strider därmed inte mot anpassningskravet.

Avslutningsvis framhåller Kronobränneriet att sökt åtgärd innebär ett stort mått av arbete för att varsamt omvandla byggnader i tekniskt undermåligt skick till fungerande byggnader som uppfyller plan- och bygglagens tekniska egenskapskrav, krav på tillgänglighet och brandskyddskrav. Kronobränneriet har tillsammans med sakkunniga och tjänstemän vid stadsbyggnadskontoret kommit fram med ett förslag som uppfyller plan- och bygglagens krav på utformning och hänsynstagande till platsens kulturvärden och därmed har kunnat accepteras av alla parter. En lösning som medger att byggnadernas kulturvärden i största möjliga mån beaktas och i synnerhet att kunna varsamt skapa fungerande byggnader med hänsyn till att bevara och tillgängliggöra gårdsmiljön på fastigheten.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Domstolen anser därutöver att 9 kap. 34 § punkten 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska tillämpas.

Det överklagade beslutet att upphäva det i målet aktuella bygglovet kan översiktligt separeras i dels frågan om hur tillägg till fastigheten XXX kommer att påverka ett större stadslandskapsrum, dels interiöra respektive exteriöra tillägg och förluster av byggnader och byggnadsdelar i det mindre landskapsrum som utgörs av gårdsmiljön.

Hur påverkar riksintresset för kulturmiljö bygglovet?

Fastigheten omfattas av riksintresseanspråket för kulturmiljö ”Göteborgs innerstad”. Den stadsplan som gäller för området är antagen 1864. Riksintressesystemet tillkom drygt hundra år senare och det är därför naturligt att kommunen vid detaljplanens antagande inte med planåtgärder kunde visa hur riksintressena skulle tillgodoses, eller med andra ord att det utpekade riksintresset bekräftades genom bestämmelser med rättsverkan i detaljplanen. Tillfälle att bevaka statens intressen i riksintressefrågan genom länsstyrelsens granskningsyttrande och möjlighet att upphäva planen fanns därför inte heller.

Av praxis framgår att vid tillämpning av en äldre stadsplan som tillkommit innan bestämmelserna om riksintresset infördes i lagstiftningen, som i förevarande fall, ska ändå hänsyn tas till riksintresset. (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 maj 2013 i mål nr P 9167-12).

En riksintressemyndighet har möjlighet att peka ut och beskriva värden på platsen, som sedan ska bekräftas av kommunen i översiktsplan och detaljplan. Processen bevakas av länsstyrelsen, ytterst med möjlighet att upphäva kommunens detaljplan. Även om denna formella ordning är passerad vid ett bygglov inom detaljplan kvarstår platsens faktiska värden och den värdebeskrivning som hör till riksintresset.

Av länsstyrelsens beslut framgår att motiv för upphävande av bygglovet är skada på riksintresset för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Domstolen noterar därutöver att länsstyrelsen inte använder begreppet ”påtaglig skada”, som är kriteriet för att länsstyrelsen ska kunna ingripa genom att upphäva en *detaljplan* som kommunen antagit (innan den vunnit laga kraft). Stöd för att med hänvisning till miljöbalkens hushållningsbestämmelser upphäva ett bygglovsbeslut saknas i PBL och domstolen bedömer sammanfattningsvis, såsom byggnadsnämnden och Kronobränneriet anfört, att länsstyrelsen inte har haft stöd för att upphäva nämndens beslut med hänvisning till 3 kap. 6 § miljöbalken.

Hur påverkas det större landskapsrummet?

Det större landskapsrum, i målet även benämnt ”taklandskapet”, inom vilket förändringarna kommer att synas utgörs främst av Lilla Torget, Stora Hamnkanalen, Södra och Norra Hamngatan och de till Södra Hamngatan anslutande sidogator som ligger söder om aktuell fastighet.



Del av visualisering från bygglovsansökan. Vy från söder med Lilla Torget i förgrunden.

Bygglovshandlingarna innehåller en visualisering av hur en uppförd byggnad kan komma att gestalta sig en vinterdag. Platsen för vyn är något söder om Lilla Torget

och där får betraktaren den utsikt där de förhöjda gårdsbyggnaderna sträcker sig som högst över dagens taknock mot Hamnkanalen. Bilden visar hur de nya fasad- och takytorna tillsammans sträcker sig motsvarande knappt en våningshöjd över befintlig nock.

Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att *Stora Hamnkanalen präglas av ett homogent stadsrum som inramas av byggnader med påkostade fasader med en enhetlig höjd utan uppstickande bakomliggande byggnadselement*. Domstolen noterar att på detta längre avstånd från Norra Hamngatans byggnader redovisar visualiseringsbilden uppstickande byggnadsdetaljer ovanför samtliga fyra byggnader i bild, inkluderat de föreslagna gårdshusen. Vid synen i målet framkom att även kvarterets femte byggnad, hovrätten (som ligger till vänster utanför bild), har ett glastak över gården som är synligt ovan nock mot Södra Hamngatan.

I två andra visualiseringar redovisas motsvarande vyer snett från Södra Hamngatan i sydost respektive Köpmansgatan i öster. Domstolen anser utifrån synen på plats att vyplatserna för visualiseringarna visar konsekvenserna av förslaget där det ger som störst visuell påverkan. Närmare byggnaderna kommer påverkan att minska, för att upphöra helt på Norra Hamngatan och Smedjegatan.

Av den antikvariska bedömningen (sid 11) framgår i en ritning att det nuvarande takläget tillkom genom en höjning med en våning 1904. Av bilder på sidan 20 i *Varsamhetsplan och antikvariskt utlåtande inför ombyggnad* framgår att fönstersättning på den översta våningen tillkom 1935, samt att grannbyggnaden till höger i bilden ovan 1960 var en annan och två våningar lägre. Kvarterets möte med Norra hamngatan och området söderut har således genomgått ett flertal förändringar i byggnadshöjder, tak- och fasadgestaltning relativt långt in i vår tid.

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att i det större landskapsrummet, i gatunivå, kommer de förhöjda gårdshusen att synas och i någon mån utgöra en belastning på horisontlinjen i kvarteret såsom den gestaltat sig under det senaste halvseket. Förändringen kommer dock att visuellt vara mindre än tidigare

utförda förändringar i kvarteret, som varit synliga i hela kanalområdet. Med tidigare nämnda över nock uppstickande byggnadsdetaljer i kvarteret och den påverkan som sammantaget uppstår från övriga vypunkter kommer ett uppförande av föreslagna förhöjda gårdsbyggnader dock inte att vara så bristfälligt anpassade till platsen (2 kap. 6 § första stycket punkten 1 och tredje stycket PBL), eller att medföra en förvanskning av gatubyggnaderna (8 kap. 13 § första stycket PBL) att detta är skäl att upphäva bygglovsbeslutet.

Gårdsmiljön – bakgrund och nuläge

Det är klarlagt att gårdsmiljön under snart tvåhundra år har formats genom stegvisa ändringar av de byggnader som omsluter den. Byggnadernas relativa grundkvalitet har bidragit till att de inte rivits och till det kulturhistoriska värde de idag utgör. Det ekonomiska värdet, uttryckt som byggnadernas förmåga att fylla sin praktiska funktion, har däremot avtagit med de skador och det slitage som uppstått fram till idag.

VÄSTRA GÅRDSBYGGNADEN

- Byggnaden bevaras
- Invändiga trapphus bevaras
- Renovering av fr a fasader bör ske med utgångspunkt i byggnadens kulturhistoriska kvaliteter och karaktärsdrag.
- Möjligheter till eventuell påbyggnad utredas närmare.



ÖSTRA GÅRDSBYGGNADEN

- Byggnaden bevaras delvis.
Kommentar: Pga sättningar i hela byggnaden bevaras endast fasaden. Hörn med kraftiga sättningar rivs och byggs upp på nytt.
- Renovering av fr a fasader bör ske med utgångspunkt i byggnadens kulturhistoriska kvaliteter och karaktärsdrag.
- Möjligheter till påbyggnad utredas närmare.



Bilden visar exempel på antikvariska åtgärder och läget för den västra och östra gårdsbyggnaden. Ur Antikvarisk bedömning (2018).

Det är ostridigt att gårdsbyggnaderna är i behov av omfattande och kostsamt underhåll, bland annat i form av grundförstärkningar. En ändrad användning kräver också i sig större eller mindre ombyggnadsarbeten för att lokalerna ska bli lämpliga.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och nedan följer en sammanställning av uppgifter med anknytning till avvägningen mellan det enskilda intresset av rivning och det allmänna intresset av bevarande inom gårdsmiljön.



Den västra gårdsbyggnaden till höger i bild, den östra till vänster. Ur Antikvarisk bedömning(2018).

Geotekniskt och konstruktivt PM

I Nr 1:10 PM (PE Projektengagemang, bilaga 12 i lovbeslut) anges att förutsättningarna för tidigare utlåtan avseende konstruktion och geoteknik är att det sydöstra gårdshuset ska rivas i sin helhet och att det nordvästra gårdshuset ska rivas med undantag av fasaden. Det är ur denna handling inte möjligt att utläsa vilka byggnadstekniska förutsättningar och övriga aspekter som legat till grund för beslutet att gårdshusen helt respektive delvis ska rivas, eller var ett sådant inriktningsbeslut finns dokumenterat. Det framgår dock att grundförstärkningar ska utföras på den västra gårdsbyggnadens fasad före rivningsarbeten inleds.

Kontrollplan i samband med bygglov

Enligt 10 kap. 7 § PBL ska en kontrollplan ska vara anpassad så att den säkerställer att förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL följs. Av bygglovsbeslutet i detta mål framgår att bland annat en antikvarisk kontrollplan ska inlämnas före ett startbesked kan ges. Det är domstolens uppfattning att denna kontrollplan, förutom den större frågan om rivning, generellt kan tillgodose de bevarande- och återskapandekrav som är alltför detaljerade för att hanteras i en bygglovsansökan och som kräver löpande åtgärder under projekterings- och byggprocess.

Rivning av gårdshus

Kronobränneriet och byggnadsnämnden anser att ett omfattande utredningsarbete med hög kvalitet har lett fram till det aktuella bygglovsbeslutet och att förslaget är förenligt med platsens och byggnadernas kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 17 § och 8 kap. 13 § PBL. SBF har sammanfattningsvis anfört att lovet strider mot 2 kap. 6 § PBL, 8 kap. 13 § PBL och 9 kap. 34 § PBL, att byggnaderna kan renoveras utan att rivas, att återanvändning av befintliga byggnadsmaterial och detaljer inte är ett sätt att uppfylla lagens krav på anpassning och varsamhet.

I bygglovsbeslutet fastställs att ”Gårdshus rivs med undantag för de norra och västra fasaderna som bevaras och byggs på två våningar över befintlig takfot.” Fråga i målet är om denna rivning är tillåten i förhållande till bestämmelserna i 8 kap. 13 § och 17 § PBL samt 9 kap. 34 § punkten 2 PBL.

Länsstyrelsen konstaterar i sitt upphävandebeslut att området ingår i riksintresse för kulturmiljö och att gårdsmiljön utgör en idag nästintill unik miljö. Utvecklade motiv för beslutet när det gäller påverkan på gårdsmiljön som motsvarar de för taklandskapet, saknas dock i länsstyrelsens beslut.

Inledningsvis ska en bedömning ske av om en byggnad är sådan att den omfattas av bestämmelsen i 8 kap. 13 § PBL, dvs. ”särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. Mot bakgrund av byggnadsnämndens ställningstagande i bygglovsbeslutet (tjänsteutlåtande från stadsbyggnadskontoret, sid 3 andra stycket) anser mark- och miljödomstolen sammanfattningsvis att det är klarlagt att bebyggelsen på XXX i sin helhet är sådan att den träffas av förbudet mot förvanskning i 8 kap. 13 § punkten 2 PBL (se även Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 3 december 2021 i mål P 10195-20).

Av 4 kap. 16 § PBL följer att kommunen i en detaljplan får precisera de krav som avser möta varsamhetskravet i 8 kap. 13 § PBL, exempelvis genom ett rivningsförbud. Domstolen konstaterar att riksintressebestämmelserna inte ska användas

direkt och att detaljplanebestämmelser för XXX, avvägda mot andra delar av det aktuella riksintresseområdets värden, saknas som stöd för bygglovsbeslutet.

Förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § har en motsvarighet i 9 kap. 34 § PBL, där det fastställs att rivningslov ska ges för en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan, eller bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Domstolen gör följande inledande bedömning gällande gårdsmiljön. Bygglovet omfattar bland annat en rivning av gårdsbyggnaderna på XXX, med undantag av en gårdsfasad i nordväst. Bestämmelserna i 8 kap. 13 § PBL och 9 kap. 34 § punkten 2 PBL är därför tillämpliga i målet.

Bestämmelserna ger inget direkt stöd för bedömningen av under vilka omständigheter en byggnads förfall kan vägas in som motiv för rivning före reparation. Inte heller kan stöd utläsas för hur rivning som en del av anpassningen till en ny användning av platsen kan vägas in.

Kronobränneriet menar i sina yttranden, daterade den 3 september 2021 och den 29 juli 2022, att omfattande sättningskador, hussvamp, brister i bjälklag och brandskydd är motiven för att till största delen riva gårdshusen, och hänvisat till *Antikvariskt bedömning (2018)* och *Antikvariskt utlåtande (2021)* innehållande bl.a. åtgärdsförslag.

Kommentar: Domstolen utgår ifrån att det östra och det västra gårdshuset är förväxlade vad avser rubriken i utlåtandet från 2021. Samma förväxling återkommer i *konsekvensanalysen*. Det torde med utgångspunkt från nybyggnadskartan och uppgifter som framkom vid synen dock inte råda någon tvekan om hur den östra respektive västra byggnaden avses ändras.

Domstolen noterar därutöver att ovan nämnda antikvariska handlingar inte är desamma som ingår som bilaga 8 och 9 till bygglovsbeslutet.

Domstolen konstaterar vidare att de skillnader i bevarandefrågor som kan utläsas i de olika antikvariska dokumenten delvis kan förklaras med utredningens framåtskridande, men samtidigt att de byggnadstekniska och ekonomiska fakta och till dessa hörande överväganden som legat till grund för det slutliga rivningsbeslutet inte framgår av handlingarna annat än mycket översiktligt.

Byggnaderna har ändrats genom århundradena för att passa de funktioner som vid tillfället varit aktuella. Fastighetens ursprungliga bebyggelse kan inte avläsas idag. Fastighetens höga kulturmiljövärden återspeglas i bygglovshandlingarna genom en för ärendetypen ovanligt omfattande utredning. Det kan också sägas att kravet på kommunen inte är att verka för den lösning som är den bästa ur ett renodlat antikvariskt perspektiv, utan en utformning som ryms inom de rättsregler som är tillämpliga i ärendet och där det antikvariska perspektivet är en av flera aspekter som ska vägas in vid beslutet.

Byggnadsnämnden, genom Stadsbyggnadskontoret, uttalar i sitt yttrande daterat den 5 maj 2022, till domstolen: *Ett bevarande av bägge gårdshusens fasader hade varit önskvärt om inte tidigare misstag vid grundförstärkningar hade gjorts vilket lett till kraftiga sättningar och skador på det sydvästra gårdshusets konstruktion i både bjälklag och fasad.*

Vid en avvägning mellan det enskilda intresset av en ny användning av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara en befintlig kulturmiljö – och mellan det allmänna intresset av att bevara denna kulturmiljö intakt, respektive att finna en ny användning som kan medverka till att en långsiktig upprustning av gatubyggnader och gårdsmiljö kan komma till stånd – gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Det är i målet ostridigt att gårdshusen inom fastigheten XXX är kulturhistoriskt värdefulla. Domstolen noterar följande skrivning i kulturförvaltningens yttrande inför byggnadsnämndens beslut om bygglov.

Byggnaderna på fastigheten XXX är ursprungligen uppförda 1732 respektive 1847/1862. Större ombyggnader har gjorts under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. De är i allt väsentligt oförändrade sedan dess. Byggnadsverk från 1700-talet är mycket sällsynta i Göteborg. I innerstaden finns bara upp till ett dussin hus som är helt eller delvis bevarade från tiden innan de omfattande stadsbränderna 1792-1813. Det som bevarats är i huvudsak byggnader av offentlig karaktär, såsom Kronhuset, Residenset, Ostindiska Kompaniets hus, samt delar av rådhuset och stadshuset. XXX byggdes som handelsgård, en privat verksamhet, och är därmed än mer unik. Även byggnaderna från 1800-talets mitt ingår i en försvinnande liten andel av dagens byggnadsbestånd. De bör också bevaras och hanteras varsamt. Om-, på- och tillbyggnaderna från perioden runt 1900 har även de en ansevärd ålder och historia. De är nu över hundra år gamla och har egna bevarandevärden.

I 9 kap. 34 § PBL anges förutsättningarna för rivningslov. Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan (punkten 1) eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska miljömässiga eller konstnärliga värde (punkten 2). I gällande stadsplan finns ingen bestämmelse om rivningsförbud. Frågan är då bestämmelsen i punkten 2 ska tillämpas, dvs. att byggnaden är så kulturhistoriskt värdefull att den bör bevaras. Med hänsyn till det som har framkommit i målet anser domstolen att gårdshusen har ett sådant bevarandevärde som avses i 9 kap. 34 § punkten 2 PBL.

Bygglovet medger att gårdsbyggnaderna i huvudsak rivs. En omfattande dokumentation om bygglovsprocessen och byggnadernas historia, som legat till grund för nämndens beslut, finns i målet. Enligt domstolens bedömning saknas dock ett ställningstagande till bestämmelserna i 9 kap. 34 § punkten 2. Det finns

ingen närmare redovisning av varför byggnaderna inte kan bevaras, såsom att de skulle vara i sådant dåligt skick att de utgör en säkerhetsrisk eller att det skulle krävas oskäligt kostsamma åtgärder för att bevara dem. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 februari 2018 i mål nr P 6099-17.)

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att det rivningslov som är beviljat har skett i strid med 9 kap. 34 § punkten 2 PBL eftersom utredningen inte visat att ett bevarande av byggnaderna är omöjligt eller i så hög grad olämpligt att det inte kan komma i fråga.

Sammanfattningsvis ska överklagandet alltså avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 22 december 2022.

Susanne Mörkås

Gunnar Åkerlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Åkerlund. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.