



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060310

**DOM**  
2024-07-01  
Stockholm

Mål nr  
P 5573-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-04-19 i mål nr P 421-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Alfa Tecfast AB, 556680-9504  
Gertruds gata 39  
421 67 Västra Frölunda

### Motpart

Samhällsbyggnadsnämnden i Borås kommun  
501 80 Borås

## SAKEN

Rivningslov och bygglov på fastigheterna X och Y i Borås kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 2062097

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

**Alfa Tecfast AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja rivningslov och bygglov i enlighet med bolagets ansökan.

**Samhällsbyggnadsnämnden i Borås kommun** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Parterna har i allt väsentligt anfört detsamma som i underinstanserna.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen gör inte några andra bedömningar än de mark- och miljödomstolen gjort. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Li Brismo, tekniska rådet Johan Hjalmarsson (skiljaktig) och hovrättsrådet Johanna Fernlund, referent.

Föredragande har varit Helene Montán.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

### SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Tekniska rådet Johan Hjalmarsson vill återförvisa ärendet om rivningslov till Samhällsbyggnadsnämnden i Borås kommun för fortsatt behandling och anför följande.

Frågan i målet handlar främst om huruvida det har varit korrekt att vägra rivningslov för rivning av en handelsbyggnad längs Stora Brogatan i Borås innerstad, trots att detaljplanen från 1992 inte innehåller något rivningsförbud.

Enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som 1. inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller 2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Nämnden har vägrat rivningslov eftersom byggnaden, enligt nämnden, har tydliga bebyggelsehistoriska värden genom att byggnadens stomme, volymer och takvinkel m.m. är intakta. Utifrån detta anses byggnaden vara ett välfungerande exempel på hur en stor del av Borås innerstad var bebyggd på 1800-talet. I egenskap av en av få kvarvarande träbyggnader från första halvan eller mitten av 1800-talet i Borås tillmäter nämnden byggnaden bebyggelsehistoriska och urbanhistoriska värden, tillika ett högt miljöskapande värde för kulturmiljön. Nämnden har även vägrat bygglov på den grunden att den sökta byggnaden på flera punkter strider mot detaljplanen.

Av det antikvariska utlåtande som sökanden har låtit ta fram framgår att området där fastigheterna X och Y är belägna är att betrakta som ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som enligt 8 kap. 13 § PBL inte får förvanskas. Av utlåtandet framgår att byggnadens fasader har förändrats kraftigt under 1900-talet och anpassats efter tidens arkitektoniska mode och butikslokalernas innehåll. Vid den senaste ombyggnaden 1997 har ombyggnaden getts ett mer klassicerande uttryck. Den tilläggsisolerade fasaden med fönster av modern typ ger dock byggnaden ett tungt uttryck. Byggnadens huvudsakliga värde består enligt utlåtandet främst av att byggnaden är en del av en större sammanhängande stadsmiljö, där värdet främst

uttrycks av hur byggnaden inordnas i det historiska stadsplanemönstret och den slutna kvartersstrukturen. Därmed bedöms kulturmiljön i den historiska stadskärnan inte påverkas i någon större utsträckning [av en rivning] eftersom den enskilda byggnaden saknar särskilda kulturhistoriska värden och då byggnaden kraftigt förändrats över tid i såväl karaktär som utseende och materialitet. Av utlåtandet framgår att det enda som faktiskt är bevarat sedan 1800-talets början, är byggnadens höjd.

Av utredningen i målet framgår att såväl stadsarkitekten som stadsantikvarien i vart fall tidigare har bedömt att byggnaden kan rivas. Kulturnämnden i Borås kommun har dock avstyrkt rivningslov och som grund för detta anfört samma skäl som Samhällsbyggnadsnämnden senare har lagt som grund för beslutet att vägra rivningslov. Det framstår således som att Samhällsbyggnadsnämndens beslut i allt väsentligt är kopplat till Kulturnämndens ställningstagande.

Ett kommunalt beslut enligt PBL får inte överklagas i den del det avser en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan (se 13 kap. 8 § första stycket 8 PBL).

Bestämmelsen kan sägas vara ett uttryck för den byggrätt som följer av en detaljplan – de frågor som avgjorts genom detaljplanen ska alltså inte omprövas i ett senare skede. Bestämmelsen att rivningslov kan vägras till följd av att en byggnad bör bevaras, på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, är således ett undantag från principen att de frågor som avgjorts genom detaljplanen inte ska omprövas senare.

Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, framgår att de prövningsgrunder som ges i nuvarande 9 kap. 34 § PBL inte är avsedda att tillämpas, om rivningen är föranledd av att en detaljplan för den berörda fastigheten medger en ändrad markanvändning. Planen i sig kan då sägas utgöra en form av förhandsbesked om att rivning får ske. För att rivning då ska kunna vägras måste planen först ändras eller upphävas, så att medgivandet i planen till ändrad markanvändning förlorar sin verkan. (Se prop. 1985/86:1 s. 292.) Av förarbetena framgår vidare att prövningsgrunden i nuvarande 9 kap. 34 § 2 PBL hänger samman med att sådana äldre rivningsförbud som beslutats med stöd av den tidigare byggnadslagen (1947:385) upphävdes i samband med att ÄPBL trädde i kraft 1987.

Av förarbetena till ÄPBL framgår att rivningsregleringen visserligen inte bara bör omfatta sådana byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt som avses i nuvarande 8 kap. 13 § PBL utan även byggnader som inte har detta kvalificerade värde från bevarandesynpunkt. Att göra något allmängiltigt uttalande om vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är enligt förarbetena inte möjligt utan lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse. (Se prop. 1985/86:1 s. 289.)

Det ovan återgivna förarbetsuttalandet kan tolkas som att nämndens beslut att vägra rivningslov har varit korrekt. Att vägra ett rivningslov på det sätt som nu har gjorts kan enligt min mening vara på sin plats när det är fråga om äldre stads- och byggnadsplaner och där stora värden riskerar att gå förlorade till följd av att planen saknar bestämmelser om rivningsförbud. I detta fall handlar det emellertid om en förhållandevis modern detaljplan där planen ger uttryck för att bebyggelsen kan rivas. Därtill har den nuvarande byggnaden på X och Y enligt min bedömning ett begränsat värde i förhållande till de olika värden som anges i 9 kap. 34 § 2 PBL.

Beslutet att vägra rivningslov medför att den byggrätt som följer av detaljplanen för kvarteret Minerva i praktiken upphör att gälla, i strid med hur bestämmelserna om rivningslov är avsedda att tillämpas (prop. 1985/86:1 s. 292). Visserligen följer av 14 kap. 7 § PBL att fastighetens ägare kan ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade rivningslovet medför, men en sådan ersättning kan – såvitt jag kan bedöma – endast delvis kompensera för den värdestegring fastighetsägaren går miste om när byggrätten inte kan användas. Att byggrätten genom det vägrade rivningslovet reduceras till en illusion, är enligt min mening problematiskt.

Beslutet att vägra rivningslov, under förevändningen att den nuvarande byggnaden skulle ha ett bebyggelsehistoriskt värde, tycks snarare vara kopplat till att Kulturnämnden befarat att bygglov skulle ges för en byggnad vars utformning är mindre väl anpassad till miljön på platsen. Att bygglov inte ska ges för den sökta åtgärden följer dock redan av den omständigheten att byggnadens utformning strider mot detaljplanen.

Enligt min bedömning behöver byggnaden inte bevaras, med tanke på dess ringa historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde. I vart fall är det allmänna intresset av att bevara byggnaden enligt min bedömning lägre än fastighetsägarens enskilda intresse av att bebygga fastigheten på det som följer av detaljplanen (jfr den proportionalitetsbedömning som alltid ska göras enligt 2 kap. 1 § PBL). Mot denna bakgrund anser jag att ärendet, i den del det avser ansökan om rivningslov, bör återförvisas till Samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt behandling. Nedröstad i denna del är jag emellertid ense med majoriteten om att bygglov inte ska ges för den sökta byggnaden eftersom denna strider mot detaljplanen.

Mot bakgrund av att nämnden gett uttryck för att den befintliga byggnaden bör bevaras, borde nämnden enligt min mening i stället, med stöd av 9 kap. 28 § PBL, ha vilandeförklarat ansökan och ändrat detaljplanen. Därefter hade nämnden på goda grunder kunnat vägra rivningslov med stöd av den nya detaljplanen. Därigenom hade nämnden kunnat undvika en situation där detaljplanen i praktiken har blivit meningslös.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-04-19  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 421-22

## **PARTER**

### **Klagande**

Alfa Tecfast AB  
Gertruds gata 39  
421 67 Västra Frölunda

Ställföreträdare: R S  
Gertruds gata 39  
421 67 Västra Frölunda

### **Motpart**

Samhällsbyggnadsnämnden i Borås kommun  
Kungsgatan 55  
501 80 Borås

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2022-01-13 i ärende nr 403-34212-2021, se bilaga 1

## **SAKEN**

Rivningslov och bygglov på fastigheterna X och Y i Borås kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

### **BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Borås kommun (nämnden) beslutade den 1 juli 2021 (§ 231, dnr BN 2021-000431) att avslå ansökan om rivningslov för befintliga byggnader samt bygglov för affärs- och flerbostadshus på fastigheterna X och Y i Borås kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet, både i den del som avsåg rivningslov och den del som avsåg bygglov.

### **YRKANDEN M.M.**

**Alfa Tecfast AB** har yrkat att dess ansökan om rivningslov och bygglov ska beviljas och har påkallat att ansökan om rivningslov respektive bygglov ska prövas var för sig, liksom underinstanserna har gjort. Som grund för yrkandet har det anförts följande.

#### *Rivningslov*

Detaljplan, antagen 1992, för kvarteret där fastigheten är belägen medger byggrätt mot Stora Brogatan med en högsta höjd om + 145,6 meter, mot Holmsgatan med en högsta höjd om + 146,8 meter och mot gården med en högsta höjd om + 149,0 meter. Dessa höjder tillåter byggnation om 4 och 5 våningsplan med ett indraget fjärde våningsplan mot gårdssidan.

De byggnader som närmast omgärdar fastigheterna X och Y - här avses Stora Brogatan, Holmsgatan och Lilla Brogatan - har samtliga 4 alternativt 5 våningsplan och är uppförda i kraft av detaljplaner från i huvudsak 1950-talet. Fastigheten ”Pallas” på Lilla Brogatan är uppförd utifrån detaljplan från 2015. Den i ärendet aktuella byggnaden är den enda kvarvarande befintliga äldre byggnaden i det aktuella kvarteret/området.

Nämnden har genom tidigare beviljade rivningslov för samtliga de äldre byggnader som tidigare funnits i kvarteret kring Stora Brogatan, Holmsgatan och Lilla



Brogatan förvanskat bebyggelseområdet på sådant sätt att rivning av den nu aktuella byggnaden i sig inte medför att området förvanskas. Området anges av kommunen som ”värdefullt i kommunens kulturmiljöprogram” men området är efter de förändringar (rivningar) som skett fram till idag inte längre värdefullt på ett sätt som motiverar att rivning av byggnaden inte kan ske. I vad mån området är ”särskilt värdefullt” är därtill inte klarlagt. Konsekvensen av kommunens tidigare beviljade rivningslov av äldre byggnader i området är att den i ärendet aktuella byggnaden nu är en isolerad äldre byggnad omgiven av höga stenhus vilket medför att rivning av byggnaden i fråga inte utgör att området förvanskas. Jämför M H utlåtande punkt 6 ”en rivning av fastigheten bedöms inte ge en negativ påverkan på kulturmiljön”.

Det är rimligt att ställa frågan hur den kommunala likabehandlingsprincipen tillämpas när exploatering vägras med argument som att byggnaden är en av få kvarvarande äldre byggnader i innerstaden när detta förhållande är självskapat av kommunen.

Huvudregeln i PBL är att rivningslov skall beviljas om gällande detaljplan inte anger rivningsförbud. Undantag från huvudregeln, dvs. att rivningsansökan avslås, uppstår om byggnad eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde bör bevaras. Vad gör en byggnad särskilt värdefull på ett sätt som trumfar byggrätten enligt detaljplan och vad gör ett område särskilt värdefullt på ett sätt att dess bevarande trumfar byggrätten enligt detaljplan?

Bestämmelsen i 8 kap. 13 § PBL anger att en byggnad som är särskilt värdefull ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt perspektiv inte får förvanskas och motsvarande gäller för bebyggelseområde (ex. ett kvarter). Kommunen har inte gjort gällande att vare sig byggnaden eller området där fastigheten är belägen är ”särskilt” värdefullt. Kommunen anger enkom genom kulturnämnden att byggnaden utpekats för sina ”kulturvärden” och att byggnaden skapar ”tydliga bebyggelsehistoriska värden” och ”högt miljöskapande värde”. Det sagda ger anledning att utgå ifrån att varken byggnaden eller området uppfyller

kriterierna i 8 kap. 13 § PBL. Härtill anges att byggnaden per idag redan är förvanskad, jfr ovan, och att rivning utifrån detta inte innebär att byggnaden förvanskas.

Den ifrågavarande byggnaden är redan kraftigt förvanskad i förhållande till sitt ursprung. Bland annat har takprofilen förändrats genom upptag av takkupor, fönstren bytts till moderna stora treglas, fönsterfoder ändrats, delar av tidigare stenfasad har beklätts med träpanel, annan färgsättning har skett, det 90-gradiga hörnet Holmsgatan/Stora Brogatan har tagits bort och ersatts av 135-gradiga hörn, vindsplanet är till övervägande del omvandlat till bostäder, mot gården har utbyggnader skett av fasadliven samt har ändamålet som rör byggnadens användning förändrats. Det torde vara ostridigt att byggnaden har genomgått stora förändringar både exteriört och interiört per idag. Vad som ”kvarstår” är byggnadens takhöjd och att stommen delvis är oförändrad, dock förändrad i delar där vindsbostäder byggts.

Bebyggelsemässigt har området genom tidigare rivningar och med nu befintliga 4- och 5-våningshus förvanskats på sådant sätt att området gått förlorat som värdefull äldre kulturmiljö. Det som bestämmelsen i 8 kap. 13 § PBL skyddar mot har redan inträffat. Rivningen i sig är då inte ett förvanskande av byggnad eller av området.

Kommunen försvarar den aktuella byggnadens bevarande med att den är en av få bevarade som ”representant” för den tidigare enhetliga trähusbebyggelsen i staden och att dess värde återfinns ur ”byggnads-, arkitektur-, och samhällshistoria synvinkel”.

Byggnader från tidig ”trähusbebyggelse” finns det relativt gott om i Borås, dock inte kring det kvarter som den aktuella fastigheten är belägen. Vad som skall förstås med ”dokumentvärde” ur ”byggnadssynvinkel” är inte närmare beskrivet.

Byggnaden som sådan har aldrig präglats av arkitektonisk särart. Genom kraftig förvanskning har det som kunde varit historiskt värdefullt gått förlorat. Att bevara något enbart för att vissa delar är av äldre ursprung är inte i överensstämmelse med PBL:s värdebegrepp. Snarare förhåller det sig så att byggnaden idag är isolerad i att

vara en ”äldre byggnad” i området och att den mer stör stadsbilden än utgör en tillgång för bebyggelseområdet.

Av kompletterande utlåtande från byggnadsantikvarien M H framgår med önskvärd tydlighet att byggnaden saknar sådana egenskaper som gör den bevarandevärd enligt PBL, byggnaden är idag endast ”en volym”. Av utlåtandet framgår jämväl att bebyggelseområdet inte förvanskas vid en rivning av densamma. Tvärtom skapas harmoni i kvarteret med den byggnad som bygglov är sökt på.

Det påpekas att endast av kommunen fastställda ”Miljö-och kulturprogram” kan tillmätas någon relevans för bedömning av rivningsfrågan i målet. Vad som är ”under arbete” saknar varje betydelse. Det som är ”under arbete” kan det bli ändringar i och återsändas för erforderliga kompletteringar av vad slag det vara må. Vad som blir den slutliga produkten av ett arbetsmaterial vet vi således ingenting om.

Enligt klaganden ankommer det på kommunen att visa att byggnaden når upp till de värden som PBL stipulerar för att rivningslov skall vägras. Det kan inte vara klagandens sak att visa på det motsatta, dvs att peka på varje aspekt som gör att byggnaden saknar bevarandevärde. Oaktat detta har klaganden pekat på omfattande relevanta fakta som visar på att byggnaden genomgått stora förändringar över tid som sammantagna leder fram till att byggnaden saknar bevarandevärde idag.

Såvida det uppgivna ”miljömässiga upplevelsevärde” av byggnaden inte vilar på historiskt värdefullt underlag saknar det relevans för rivningsfrågan. Det påtalade upplevelsevärde är i huvudsak tillskapat år 1997 då stora fasadförändringar utfördes. Nu påtalat upplevelsevärde är således en produkt av, i detta sammanhang, en sentida tillkommen egenskap och skall således inte tillmätas någon betydelse vid bedömning av rivningsfrågan. Bland annat skapades butiksfönstren, putsad fasad försågs med träpanel, 90-gradigt hörn mot Holmsgatan byggdes om till nuvarande 45- gradigt avslut med generös ingång till butiklokal försedd med panorama-fönster. Byggnaden omvandlades alltså i gatuplanet till butiksytor. Sådana

butiksytor i gatuplan blir det även vid nybyggnation. Utöver detta byggdes takkupor och bostadslägenheter i vindsplanet samt utbyggnad av restaurangdel och butiker mot innergården m.m.

Enligt byggnadsantikvarie M H är byggnaden i dag inte en del av befintlig bebyggelsemiljö på sådant sätt att en rivning av densamma skulle förvanska området. Byggnaden är i dag inte del av den nya kulturmiljö som vuxit fram i området pga. tidigare rivningar. Fastmer är det så att bebyggelseområdet skulle vinna på att ny byggnad uppförs som harmoniserar med de befintliga 4- och 5-våningsbyggnaderna som omger aktuell fastighet. Då byggnaden därtill är kraftigt förändrad är en rivning av densamma inte en förvanskning i sig. Förvanskning av byggnaden har redan inträffat.

Kulturnämnden anger i sitt remissvar att byggnaden är en del av en ”husrad” där en bild av en tidigare enhetlig trästad kan skönjas. De senare uppförda byggnaderna är alla del av en ”husrad” och att trästaden endast kan ”skönjas” beror på alla tidigare rivningar av äldre byggnader i området. Detta förhållande tillskriver inte byggnaden i sig något bevarandevärde enligt 9 kap. 34 § PBL utan påverkar endast bedömningen i vad mån en rivning av densamma skulle förvanska bebyggelsemiljön i området.

Byggnaden når inte upp till ett bygghistoriskt bevarandevärde enligt PBL. Dessutom är det så att varken stomme eller volym är intakta. Genom tillskapande av vindsbostäder har stommen påverkats i vissa delar och genom ett par utbyggnader mot gården har byggnadens volym förändrats påtagligt. Takvinkel är dock intakt men takets utseende har förändrats genom tillskapande av takkupor för bostäder. Med beaktande härav faller ett bevarande ur ett historiskt perspektiv.

Det påstås att byggnaden har ett ”dokumentvärde”, ett begrepp som inte återfinns i PBL. Klaganden är av den uppfattningen (även om sådant värde skulle finnas) att detta inte är tillräckligt för att vägra rivning.

Om endast byggnadens ”volym, takvinkel och stomme” återfinns som ett ursprung av byggnaden kan inte blotta förekomsten härav vara värdeskapande på sådant sätt att rivning inte kan ske. För att det skall ges ett historiskt värde krävs att de nu angivna egenskaperna på något sätt är unika för sin tid. Då så inte är visat kan byggnaden inte heller klassas som historiskt värdefull. Enligt kommunen vilar bevarandet på att det finns ett ”dokumentvärde”. Att sådant värde kan finnas är inte tillräckligt för att vägra rivningslov.

Med rivning och uppförande av den byggnad som bygglov är sökt för skapas en enhetlig stadskärna där byggnaderna harmoniserar med varandra. Det är inte en tillfällighet att byggnaden är utformad som bygglovet visar då dess utformning har föregåtts av samtal med såväl kommunens byggnadsantikvarie (F H) som med kommunens 1:e stadsarkitekt samt har arkitekt J A erhållit direkta anvisningar om hur kommunen önskat att byggnadens yttre gestaltas.

Klaganden vill även understryka att byggnadens rumsindelning genom åren förändrats på ett omvälvande sätt. Det framgår inte av handlingarna i vad mån dessa omständigheter beaktats vid tidigare beslut i ärendet. I gatuplan har utbyggnader mot innergården skett med utökade ytor på ett par ställen och ett 90-gradigt hörn av fastigheten har omdanats till två 45-gradiga hörn. Det som tidigare var oinredd vind är nu affärsytor och bostäder. Äldre byggnadsdelar är i princip uttraderade.

#### *Avvägning mellan rivningslov och rivningsförbud*

Det måste och bör förhålla sig så att alltför vaga bevarandevärden för en byggnad ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässiga eller konstnärliga värde inte kan utgöra hinder att utnyttja den byggrätt som fastighet ges enligt detaljplan på samma sätt som en antydning eller risk för att ett bebyggelseområde kan bli förvanskad inte kan medföra att rivningslov vägras. Det skall vara påtagligt att en byggnad har ett bevarandevärde och påtagligt att området där byggnaden återfinns förvanskas genom rivningen.

Klaganden vill understryka att varken samhällsbyggnadsnämnden eller länsstyrelsen beaktat i tillräcklig grad det enskilda intresset vid avvägning om de bevarandevärden som eventuellt kan finnas kvar i byggnaden, sådan den är idag, motiverar den inskränkning i äganderätten som blir följden av att byggrätten enligt detaljplanen inte kan utnyttjas. Någonstans återfinns den punkt där byggnadens kvarvarande värde inte är tillräckligt påtagligt för att övertrumfa de värden som ryms i att äga och förfoga över fastigheten och som i förvarande fall innebär att kunna exploatera densamma. En avvägning mellan det allmännas intresse och den enskildes skall ske utifrån vad som förfaller proportionerligt varvid skall beaktas att ett bevarande av byggnaden skall framstå som så påtagligt och angeläget för det allmänna att det är rimligt att det enskildas intresse får vika. Skadan för den enskilde skall uppvägas av det värde som tillkommer det allmänna.

Byggrättens värde i förevarande fall kan, enligt flera konsulterade bransch-sakkunniga, uppskattas till 10 000 kr per kvm, dvs. omkring 11 miljoner kr. Fastigheten är mycket centralt belägen och löper i stora delar längs den bilfria gågatan av centrum, en tvärgata från stora torget i Borås. Utöver ovan tillkommer uteblivna hyresintäkter från ca 16 lägenheter under åren framöver. Den ekonomiska skadan skall beaktas och viktas tillsammans med vad som i övrigt anförts av klaganden till stöd för att byggnaden saknar bevarandevärde och att området inte bedöms förvanskas av en rivning.

#### *Bygglov*

Byggnaden överskrider inte tillåten höjd annat än vad avser fläktrummen som placerats på vinden och detta för att skapa ökat utrymme i källaren till bl.a. förråd för hyresgästerna. Detta ett val i samförstånd med representanter för kommunen. Avvikelsen, som är gjord med hänsyn till bostäderna, är förenlig med planens syfte och är en liten avvikelse i sitt sammanhang. Det är brist på hyresrätter i centrala Borås och tillskapande härav har uppmuntrats från kommunens sida.

Mot gården tillåts fyra våningar och den indragna fjärde våningen överskrider inte gällande planhöjder. Bygglovets har i detta avseende fått den utformning som

kommunens tjänstemän förordad. Om avvikelse föreligger är den liten och förenlig med planens syfte, att tillhandahålla bostäder.

Taken i det sökta bygglovet håller angivna vinklar enligt plan (allt enligt arkitekt J A) och inga höjder överskrids med undantag för fläktrummetts placering. Byggnadens höjd är 10 cm lägre än vad angivna plushöjder tillåter.

Mot Holmsgatan tillåts i visst avsnitt en våningshöjd om 5 plan. För en estetiskt tilltalande byggnad har sökanden avstått från att utnyttja denna del av detaljplanen. Det har varit viktigt för kommunen att byggnaden får en tilltalande arkitektur med hänsyn till dess läge i den centrala delen av stadskärnan samt att byggnadens yttre (val av fasadmaterial) blir tilltalande och anvisningar från kommunen har här följts.

Redovisat trapphus enligt bygglovsansökan byggs på redan ianspråktagen gårdsmark för trapphus och den lösning som presenteras möjliggör bra entré till bostäderna. Om det skall betraktas som en avvikelse så utgör en liten avvikelse och är förenlig med planens syfte. Marken är ju redan tagen i bruk för trapphus.

**Nämnden** har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och anfört följande.

#### *Rivningslov*

Samhällsbyggnadsnämnden har i rivningslovet prövat den befintliga byggnadens värden. Det behöver inte finnas stöd i en detaljplan för att neka en rivning. I länsstyrelsens beslut hänvisas till Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2017:38. Där anges bland annat följande: ”Det utgör inte en nödvändig förutsättning att en byggnad i en detaljplan ska ha angetts ha historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde för att kunna avslå en ansökan om rivningslov för byggnaden, oavsett om sökanden har en outnyttjad byggrätt på fastigheten. Bevarandevärden kan uppstå efter det att detaljplanen har antagits, särskilt i ett fall som detta då så pass lång tid som drygt 25 år har förflutit.”

Är det en kulturhistoriskt värdefull byggnad så kan kommunen alltid avslå en begäran om rivningslov. För att avslå en begäran om rivningslov krävs det heller inte att byggnaden i sig har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden, det räcker att byggnaden utgör en del av en miljö med sådana värden. Riksantikvarieämbetet konstaterar i MÖD 2017:38 att kvalifikationsgränsen för kulturhistoriskt värde enligt nämndens bestämmelse är lägre än den som gäller för särskild värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL, det s.k. förvanskningförbudet. En ansökan om rivningslov ska endast prövas mot det som anges i 9 kap. 34 § PBL och inte mot varsamhetskraven eller förvanskningförbudet.

Befintlig byggnad har uppmärksammas i samband med kulturhistoriska bebyggelseinventeringar. Byggnaden ingår i den utpekade kulturmiljön Äldre rutnätsstaden. Både byggnaden i sig och det bebyggelseområde den ligger i är utpekad som en sådan byggnad/område som menas i 8 kap. 13 § PBL. Detta konstateras under bakgrunden i det antikvariska utlåtandet gjord av M H, Norconsult på uppdrag av byggherren (s. 4). Den aktuella fastigheten är alltså i detta fall utpekad i förväg. Byggnader och bebyggelseområden som har ett sådant värde får inte förvanskas enligt 8 kap. 13 § PBL.

Lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse i frågan om vad som är kulturhistorisk värdefull bebyggelse, enligt MÖD 2018-02-16 mål nr P 6099-17 som hänvisar till prop. 1985/86:1 s. 289 f. Både underliggande inventeringar, översiktsplan och Kulturnämndens remissvar pekar på värdet att bevara byggnaden X och Y.

Kvarteret Minerva är med i kulturhistorisk bebyggelseinventering genomförd 1997-98, där det konstaterades besitta kulturhistoriska värden. Denna bebyggelseinventering låg till grund för det kulturmiljöprogram som antogs 2001. I kulturmiljöprogrammet pekas miljöer med kulturhistoriska värde ut. Kvarteret Minerva ingår i en av dessa miljöer i form av äldre rutnätsstaden.



En revidering av kulturmiljöprogrammet påbörjades 2017 och en ny byggelseinventering genomfördes 2017- 2020. Kvarteret och byggnaden utvärderades på nytt i samband med detta och det konstaterades att kvarteret fortsatt besitter kulturhistoriska värden. Det nya riktlinjerna för kulturmiljövärden är inte antaget av kommunfullmäktige ännu men remissversionen biläggs. Det planeras antas under 2023.

I Borås Stads översiktsplan från 2018 finns riktlinjer för områden med höga kulturmiljövärden. Översiktsplanen anger att kulturmiljöprogrammet ska vara en utgångspunkt för kunskapen om och hänsynstagandet till kommunens värdefulla miljöer. Den anger vidare bland annat att skydda enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer med kulturhistoriskt värde mot åtgärder som påverkar det kulturhistoriska värdet negativt och vid planering, exploatering eller andra åtgärder inom eller i anslutning till bebyggelse- eller landskapsmiljöer med kulturhistoriska värden ska påverkan på värdena bedömas. Vid behov ska fördjupade utredningar genomföras för att säkerställa att utpekade värden inte går förlorade utan istället bevaras och berikas. (s. 74).

I samband med ansökan om rivningslov och bygglov har Kulturnämnden remitterats. Kulturnämnden har enligt deras reglemente i uppgift att verka för ett bevarande av för samhällsbilden värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer. De anser att befintlig byggnad har höga bevarandevärden, trots att vissa byggnadsdetaljer inte är i originalutförande längre. Som helhet har byggnaden en viktig miljöskapande funktion i stadsbilden, anser Kulturnämnden. Den motsätter sig således förslaget om att byggnaden ska rivas. Det kulturhistoriska värdet motiveras av att byggnaden är en av få bevarade representanter för den tidigare enhetliga trähusbebyggelsen i staden. Den har ett dokumentvärde ur främst byggnads-, arkitektur- och samhällshistorisk synvinkel. Byggnaden har också ett miljöskapande upplevelsevärde.

Befintlig byggnad har tydliga bebyggelsehistoriska värden genom att byggnadens stomme samt volymer, takvinkel etc. är intakta. I denna mening är X-Y ett

välfungerande exempel på hur en stor del av Borås innerstad var bebyggd på 1800-talet. I egenskap av en av få kvarvarande träbyggnader från första halvan eller mitten av 1800-talet i Borås, och uppförd enligt 1830 års byggnadsordning, tillmäts X-y bebyggelsehistoriska och urbanhistoriska värden, tillika ett högt miljöskapande värde för innerstadens kulturmiljö som helhet.

Avslutningsvis så är det nu ärendet om rivningslov för X och Y som prövas. Vid den senaste inventeringen av området, som gjorde 2020, beskrivs bebyggelseområdets värden. Kvarteret Minerva nämns ”i kvarteren Morfeus och Minerva är idag en av få miljöer i staden som kan ge en bild av hur den förindustriella staden gestaltades och upplevdes”. Att flertalet andra äldre byggnader i området har rivits genom åren ger fastigheterna X och Y ett större bevarandevärde i att de är en av få kvarvarande av sin sort.

Handläggningen av rivningslovet har skett i samråd med stadsantikvarien som även har varit med i arbetet med att ta fram de inventeringar som hänvisas till. I detta fall har bedömningen gjorts att befintliga byggnader bör bevaras. Det allmänna intresset att bevara byggnaden är i detta fall större än det enskilda att riva. Rivningslov enligt 9 kap. 34 § PBL kan därmed inte beviljas och ska avslås.

#### *Bygglov*

Genomförandetiden för gällande detaljplan slutade 31 december 1998. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetiden gått ut är byggrätten mer osäker, även om det fortsätter gälla.

Ansökan om bygglov för ett nytt flerbostadshus i 4-5 våningar avviker från gällande detaljplan på flera punkter. Detaljplan nr P879, lagakraft 1992-12-16, gäller.

Trapphuset placeras på mark som är avsedd för handelsändamål där gårdsplan ska vara tillgängligt för bostadslägenheter med planerat bjälklag. Byggnadshöjden för trapphuset överskrids med 7,4 meter. Byggnadshöjden för övrig bebyggelse avviker

med 3,9 decimeter. Byggnaden saknar mansardtak med lutning på 45 respektive 20 grader. Våningsantalet överstiger det max tillåtna våningsantalet med en (1) våning.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får en avvikelse från detaljplanen tillåtas, om den är liten och förenlig med planens syfte. Enligt nämndens samlade bedömning är den sökta åtgärden och dess avvikelser sammantaget inte att betrakta som en mindre avvikelse och kan inte heller anses vara av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Nämnden har i ärendet inte gett information om att större avvikelser från detaljplanen skulle kunna förekomma.

## **UTREDNINGEN I MÅLET**

### **Åberopad av Alfa Tecfast AB**

#### *Skriftlig bevisning*

- Antikvariskt utlåtande den 1 februari 2022 av Norconsult AB, M H
- Komplettering av utlåtandet den 21 februari 2023.

#### *Muntlig bevisning*

- Partsförhör med R S.
- Vittnesförhör med M H, J A samt F H.

#### *Syn*

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på fastigheterna X och Y i Borås kommun och i omgivningen.

### **Åberopad av nämnden**

#### *Skriftlig bevisning*

- Remissversion av Riktlinjer för kulturmiljövård.

- Beskrivningar av kulturmiljöer (underlag till kommande Riktlinjer för kulturmiljö).
- Förteckning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, efter byggnadsinventering som Älvsborgs länsmuseum gjort åren 1996-1998 på uppdrag av Borås kommun, jämte beskrivande text för X.

## DOMSKÄL

### *Tillämpliga bestämmelser*

Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900) ska vid prövningen tas hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Tillämpliga bestämmelser i övrigt framgår av det överklagade beslutet.

### *Frågan om bygglov*

I denna fråga gör mark- och miljödomstolen samma bedömning som länsstyrelsen har gjort och som framgår av det överklagade beslutet. Det överklagade beslutet ska därför inte ändras i fråga om bygglov.

### *Frågan om rivningslov*

I Mark- och miljööverdomstolens vägledande avgörande MÖD 2017:38<sup>1</sup> har följande uttalats:

*Det utgör inte en nödvändig förutsättning att en byggnad i en detaljplan ska ha ansetts ha historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde för att kunna avslå en ansökan om rivningslov för byggnaden, oavsett om sökanden har en outnyttjad byggrätt på fastigheten. Bevarandevärden kan uppstå efter det att detaljplanen har antagits, särskilt i ett fall som detta då så pass lång tid som drygt 25 år har förflutit.*

---

<sup>1</sup> Samma avgörande har i det överklagade beslutet benämnts Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 18 oktober 2017, mål nr P 10511-16.

I det nu aktuella fallet har gällande detaljplan antagits år 1992. Det har alltså även här förflutit en relativt lång tid sedan detaljplanen antogs. I målet har framkommit att byggnaden nu vid prövningen av rivningslovet är en av få kvarvarande av sin sort.

Byggnaden är upptagen i förteckning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, efter byggnadsinventering som Älvsborgs länsmuseum gjort åren 1996-1998 på uppdrag av Borås kommun, med följande beskrivning.

*Inventerat 1997-08-26*

**Nuvarande:** *Handel-, hantverks- och kontorsverksamhet*

**Beskrivning/ Miljö:** *Fastigheten är exponerat belägen i den västra delen av den äldre rutnätsstaden utmed ett av stadens huvudstråk Stora Brogatan. Den på fastigheten belägna byggnaden ingår som en viktig del i en husrad utmed St. Brogatan. Här kan ännu en bild av den tidigare enhetliga trästaden skönjas. Bebyggelsen i närområdet består i övrigt av stenhus från 1890-1960-talet vars volym och olika fasadmateriell bryter kraftigt mot de äldre byggnaderna och helhetsintrycket blir något splittrat.*

**Beskrivning/ Historik:** *Fastigheten bebyggdes troligen relativt snart efter stadsbranden 1827 som en del i en bostads- och handelsgård vilken uppfördes enligt 1830-års byggnadsordning. Runt sekelskiftet 1900 förändrades sannolikt bottenvåningen då butiker började inredas och skyltfönster togs upp. 1933 genomfördes en genomgripande ombyggnad av arkitekterna Jonsson & Lundberg som helt förändrade fasaduttrycket. Under 1997-98 har ytterligare en omfattande ombyggnad genomförts då fasaderna återfick ett utseende som ansluter till ett det som huset hade runt 1920-talet. Byggnaden utgör visuellt en enhet tillsammans med kv. Minerva 5.*

**Motivering:** *Uppförd enligt byggnadsordning 1830. Representant för den agrara köpstaden - trästaden. Byggnads-, arkitektur- och*

*samhällshistoria. Helheten i samspel med kv. Minerva 5 anses besitta värde. Även miljöskapande värden utmed Stora Brogatans södra sida.*  
**Sammanfattande värdering:** *Det kulturhistoriska värdet motiveras av att byggnaden är en av få bevarade representanter för den tidigare enhetliga trähusbebyggelsen i staden. Den tillmäts dokumentvärden ur främst byggnads-, arkitektur- och samhällshistorisk synvinkel. Byggnaden anses även besitta ett miljöskapande värde.*

Det antikvariska utlåtande som Alfa Tecfast AB presenterat illustrerar de betydande förändringar som byggnaden genomgått sedan den uppfördes. Dessa har emellertid redovisats och beaktats även vid den ovan angivna beskrivningen från byggnadsinventeringen. Utlåtandet motsäger inte sakuppgifterna i beskrivningen, även om det står för en annan värdering och slutsats i fråga om rivningslov ska tillåtas.

Domstolen bedömer att byggnaden har de bevarandevärden som angetts i den ovan angivna dokumentationen som nämnden hänvisat till. Det finns därmed ett allmänt intresse av att bevara byggnaden. Detta intresse överväger Alfa Tecfast AB:s intresse att få riva byggnaden. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Nämnden har således haft tillräckliga skäl för sitt beslut att avslå ansökan om rivningslov. Det överklagade beslutet ska därmed heller inte ändras i denna fråga.

#### *Sammanfattning*

Det överklagade beslutet ska varken ändras i fråga om bygglov eller i fråga om rivningslov. Alfa Tecfast AB:s överklagande ska därmed avslås i dess helhet.

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

Överklagande senast den 10 maj 2023.

Titti Heina

---

Martin Kvarnäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Titti Heina, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Anders Jagefeldt.