

# RÅ 1993 ref. 59

Tillämnad byggnadsåtgärd stod inte i strid med detaljplan vad gäller byggnadsyta, byggnadshöjd och antalet bostadslägenheter. Fråga om byggrätten kunnat begränsas med hänsyn till kraven i 3 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen (I och II).

I.

Byggnadsnämnden i Gotlands kommun lämnade genom beslut den 15 november 1989, § 934, A & I Arkitekter AB ett positivt förhandsbesked för tillbyggnad av ett tvåbostadshus till flerbostadshus på fastigheten Makrillen 9 i Visby.

H.B., M.B., S. och U.M., A. och M.H., N.E. och M.Å., L.S. och K-E. och G.A. överklagade i egenskap av grannar byggnadsnämndens beslut.

Länsstyrelsen i Gotlands län (1990-03-20) yttrade: Bestämmelserna om bygglov finns i plan- och bygglagen (1987:10), PBL. - Enligt 13 kap. 2 § PBL får ett överklagande inte gälla sådana åtgärder som redan är avgjorda genom en plan. Detta gäller även om planen är upprättad får så länge sedan som i detta fall - 1934. - Emellertid torde, även om det finns en detaljplan, ett bygglov inom ramen för planen kunna överklagas såvitt gäller t.ex. bebyggelsemiljön och ett enskilt hus placering och utformning om planen ger alternativa möjligheter, (jfr prop. 1985/86:1 p. 17.8 s. 367). - I förarbetena till den detaljplan - tidigare stadsplan - som gäller för bl.a. kvarteret Makrillen finns inte något sagt som ger vid handen att något annat än ett öppet byggnadsätt skall gälla inom kvarteret. Någon begränsning till enbart en- eller tvåbostadshus har inte gjorts. När planen upprättades var det således tänkbart med flerbostadshus, i den mån de rymdes inom planbestämmelsen, att 3/4 av tomtytan skall lämnas obebyggd. - För det fall något annat skall gälla idag måste det i så fall grundas på något som gör att planen skall tolkas och tillämpas annorlunda än när den upprättades, ex.vis att man ställer helt andra krav på bebyggelsemiljön eller att området uppvisar en homogen och för någon period tidstypisk bebyggelseutformning. - I och för sig framstår 1934 års plan som delvis föråldrad idag. Kraven på utrymme har stigit under loppet av det mer än halva sekel som förflutit sedan dess tillkomst. Detta gäller för såväl parkeringsytor, plats för lek och utevistelse som planteringar. Den goda stadsmiljö kvalitet som planen erbjöd 1934 kan den inte nå upp till i dagens situation även om förutsättningarna varierar betydligt inom de områden för vilka planen gäller. - Planen borde därför ändras. Detta arbete ankommer dock i första hand på kommunen. - Enligt länsstyrelsens mening skulle en tillämpning av planen i detta fall inte ge upphov till en icke acceptabel bebyggelsemiljö även om lasaretsområdet redan tidigare uppvisar en väl splittrad bebyggelse för att fylla dagens kvalitetskrav. - Överklagandena skall mot bakgrund av det anförda avslås.

H.B. m.fl. överklagade länsstyrelsens beslut.

Kammarrätten i Stockholm (1990-12-03, Widebäck, Fellenius, Lundvall, referent), som höll syn på fastigheten Makrillen 9, yttrade såvitt här är av intresse: Kammarrätten delar länsstyrelsens bedömning och ändrar därför inte det överklagade beslutet.

I besvär hos Regeringsrätten fullföljde H.B. m.fl. sin talan. Prövningstillstånd meddelades.

Regeringsrätten företog den 20 april 1993 syn på platsen.

Regeringsrätten (1993-06-24, M. Sjöberg, Voss, Bouvin, Bækkevold) yttrade:  
Förhandsbeskedet om bygglov gäller en tillbyggnad av ett tvåbostadshus. Det befintliga huset, som har två våningar och en byggnadsyta om 114 kvm, är beläget på en fastighet om 1027 kvm och inom ett område i Visby med huvudsakligen en- och tvåbostadshus. Tillbyggnaden, som skall ha en byggnadsyta om 117 kvm, skall utföras som en förlängning av den befintliga byggnaden och inrymma ytterligare bostäder. Det ifrågavarande området omfattas av en detaljplan som fastställdes år 1934. Det är ostridigt att den planerade byggnaden inte strider mot planen. Planen innehåller sålunda inte några bestämmelser i fråga om antalet bostäder som får inrättas. Vad gäller tillåten byggnadsyta anges under rubriken "Områden, som icke bebyggs" bl.a. att av tomts areal minst tre fjärdedelar skall lämnas obebyggda.

Frågan i målet gäller om byggnaden uppfyller kraven i 3 kap. 1 och 2 §§ PBL. Enligt 8 kap. 11 § första stycket gäller sålunda, såvitt nu är i fråga, att ansökan om bygglov för åtgärder inom område med detaljplan skall bifallas, om åtgärden inte strider mot detaljplanen, om den fastighet på vilken byggnaden skall utföras stämmer överens med planen och om åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap. PBL. Enligt 3 kap. 1 § PBL, som anger det s.k. anpassningskravet, skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. De skall vidare ha en yttre form och färg som är lämplig för dem som sådana och ger en god helhetsverkan. I 3 kap. 2 § PBL, som avser det s. k. omgivningskravet, föreskrivs att byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Klagandena har i dessa avseenden anfört bl. a. Den planerade hyresfastigheten skulle på ett negativt sätt avvika markant från den nuvarande villabebyggelsen och helt slå sönder homogeniteten i ett gammalt bostadskvarter. Gällande byggnadsplan är uppenbart föråldrad. Småhusområdet bör få behålla sin tidstypiska karaktär från 1900-1940. Tillbyggnaden skulle innebära att det redan nu största huset skulle med sitt läge mitt i kvarteret förlängas och nära nog fördubblas. Genom den långsmala utbredningen blir fastigheten högst anmärkningsvärd. Övrig bebyggelse är med tanke på marklutning och väderstreck anpassad så att den för området unika havsutsikten tillvaratas på bästa sätt för flera fastigheter. Härvidlag kommer den planerade bebyggelsen att avvika. Villaområdet gränsar till ett område av stort antikvariskt intresse.

Regeringsrätten, som företagit syn på platsen, kan till att börja med konstatera att den planerade byggnaden skulle komma att avvika markant från den intilliggande bebyggelsen främst vad gäller storleken. Med utgångspunkt i endast detta förhållande skulle det med visst fog kunna hävdas att byggnadsåtgärden såsom stridande mot 3 kap. 1 § PBL inte får medges. Som framgår av vad nyss anförts står emellertid byggnaden i fråga om yta, bygghöjd och antal lägenheter inte i strid med den gällande detaljplanen. Frågan blir då om byggrätten enligt detaljplanen kan begränsas för att de i 3 kap. 1 § PBL angivna kraven skall kunna tillgodoses. Regeringsrätten har i ett avgörande som rörde förhållandet mellan gällande detaljplan och det i 3 kap. 2 § första stycket angivna omgivningskravet funnit att en enligt plan föreliggande byggrätt inte kan begränsas för tillgodoseende av omgivningskravet (RÅ 1991 ref. 46). Enligt Regeringsrätten bör motsvarande gälla i fråga om förhållandet mellan detaljplan och kraven enligt 1 § samma kapitel. Vid sådant förhållande har bygglov inte kunnat vägras på den grund att byggnadsåtgärden med hänsyn till den planerade byggnadens storlek skulle strida mot nyssnämnda bestämmelse i PBL.

Vad gäller byggnadens utformning i övrigt, en långsmal byggnad i två våningar, kan mot denna i och för sig med fog göras den invändningen att den inte överensstämmer med den stil som den omkringliggande villahusbebyggelsen representerar. Det ligger emellertid i sakens natur att en byggnad av den storlek varom här är fråga under alla förhållanden kommer att, framför allt just genom sin storlek, väsentligt avvika även i fråga om stilen från en omgivande bebyggelse som består av villor. Vid sådant förhållande och då den föreslagna yttre utformningen av byggnaden inte som sådan kan anses olämplig bör utformningen även såvitt nu är i fråga kunna godtas. Inte heller kan den omständigheten att huset ombildas till flerbostadshus i och för sig anses medföra att utformningen strider mot anpassningskravet (jfr RÅ 1992 ref. 59).

Det återstår då att pröva om den planerade byggnaden kan anses strida mot det i 3 kap. 2 § PBL angivna omgivningskravet. Av det tidigare anförda följer att byggrätten vad gäller byggnadens yta och höjd inte kan begränsas för tillgodoseende av detta krav. Frågan är i stället om det kan krävas att byggnaden placeras eller utformas på ett annat sätt med hänsyn till omgivningens krav. Klagandena har i detta avseende åberopat främst att byggnaden inte är anpassad så att havsutsikten i området tillvaratas.

Regeringsrätten har vid synen kunnat konstatera att det, från de hus som är belägna bakom det aktuella huset räknat från havet, finns en endast begränsad havsutsikt västerut över den aktuella fastigheten och att denna helt eller så gott som helt kommer att försvinna om den planerade bebyggelsen genomförs. Regeringsrätten har vidare konstaterat att det för de två närmast belägna fastigheterna finns en tämligen vid utsikt i nordvästlig riktning, som inte påverkas av tillbyggnaden. Samtidigt har konstaterats att det med hänsyn till tomtstorleken inte går att placera tillbyggnaden så att havsutsikten inte åtminstone i viss mån försämras för den bakomliggande bebyggelsen.

Omgivningskravet innefattar ett skydd för berörda grannar mot "betydande olägenheter". Bedömningen av frågan om en olägenhet - exempelvis skymd sikt - kan anses innefatta en betydande olägenhet måste uppenbarligen ske mot bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter. Till dessa måste - förutom läge och användningssätt - räknas även innehållet i tillämplig detaljplan. Om exempelvis en detaljplan för ett markområde invid en sjö tillåter ett flertal bostadsbyggnader av vilka vissa - i förhållande till sjön - avses skola ligga bakom andra hus - kan uppenbarligen inte alla enligt detaljplanen tillåtna bostadsbyggnader ha fri utsikt över sjön. Detta innebär att även en i och för sig väsentlig begränsning av sjöutsikten för den som bor längre bort från sjön inte alltid bör anses som innefattande en betydande olägenhet i den mening som avses i 3 kap. 2 § PBL. Vad som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön - inom ramen för den tillåtna byggrätten enligt detaljplanen - placeras och utformas så att sjöutsikten inte onödigtvis helt eller till betydande del skymmes för dem vilkas byggnader ligger längre bort. Även i och för sig väsentliga begränsningar av sjöutsikten kan - med hänsyn till innehållet i detaljplanen - behöva accepteras (jfr RÅ 1991 ref. 46).

Regeringsrätten finner mot bakgrund av det anförda att den i förhandsbeskedet angivna tillbyggnaden inte har utformats eller placerats på ett sådant sätt att betydande olägenheter uppstår för omgivningen. Underinstansernas avgöranden skall därför stå fast.

Regeringsrätten fastställer det slut som kammarrättens dom innehåller.

Regeringsrådet Björne var av skiljaktig mening och yttrade: Av handlingarna framgår att den med ansökningen avsedda byggnaden i fråga om sammanlagd byggnadsyta, byggnadshöjd

och antal lägenheter inte strider mot den gällande detaljplanen. Vid sådant förhållande finner jag, lika med majoriteten av ledamöterna, att enbart den omständigheten att byggnaden kommer att bli väsentligt större än övriga byggnader i kvarteret inte utgör skäl att vägra bygglov. För att bygglov skall få meddelas krävs emellertid också att anpassningskravet i 3 kap. 1 § PBL tillgodoses. Enligt vad som är utrett i målet kommer byggnaden på fastigheten efter tillbyggnaden att innefatta en långsmal byggnadskropp som karaktäristiskt sett inte hör hemma i kvarteret, och den förläggs på sådant sätt att den fria utsikten mellan fastigheternas trädgårdar skärs av. Enligt min uppfattning finns möjligheter att utforma byggnaden på sådant sätt och välja en sådan placering på marken att en väsentligt bättre anpassning till stadsbilden och kulturvärdena på platsen erhålles. Mot bakgrund av det anförda finner jag att den avsedda byggnaden inte uppfyller anpassningskravet enligt 3 kap. 1 § PBL och att positivt förhandsbesked om bygglov inte bör meddelas.

Jag upphäver, med ändring av underinstansernas avgöranden, det meddelade förhandsbeskedet.

## II.

Byggnadsnämnden i Växjö kommun beviljade den 16 november 1988 T.J. Maskin AB bygglov för tillbyggnad av befintligt flerbostadshus med ett tvåvånings flerbostadshus inrymmande fem lägenheter på fastigheten Forntiden 10, Växjö.

G.V. överklagade i egenskap av ägare till grannfastigheten Forntiden 11 byggnadsnämndens beslut.

Länsstyrelsen i Kronobergs län (1989-04-27) biföll överklagandet och undanröjde byggnadsnämndens beslut om bygglov samt yttrade: Av 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, framgår att nya byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Av 3 kap. 10 § PBL följer att samma krav som anges i 1 § skall ställas på tillbyggnader som kräver bygglov. - Länsstyrelsen vill citera delar av kommentaren och förarbeten till aktuellt kapitel i PBL: "...Ett visst områdes miljömässiga eller kulturhistoriska värde består och bestäms inte enbart av bebyggelsen utan även av t.ex. gator och torg, trädgårdar, inhägnader etc... Anpassningskravet får av naturliga skäl en speciell innebörd när det är fråga om kompletterings- och förtättningsbebyggelse inom områden som har en uttalad egenart...". Departementschefen framhåller där vidare: "Som exempel på skyddsvärda miljöer vill jag också nämna stadsdelar med väl sammanhållen och tilltalande bebyggelse eller med andra påtagliga trevnadsvärden i den yttre miljön... Det bör emellertid finnas ett uttryck i bebyggelsemiljön som kan bedömas vara allmänt uppskattat av kommunens innevånare". - Den äldre delen av Öster utgör en värdefull och enhetlig miljö som väl följer den kuperade terrängen. Denna del domineras av en intressant sammansättning av små flerbostadshus från 1940-talet och stora villor från 1920-talet. - Öster kan ses som "Trädgårdsstad", genom sina många stora tomter samt ett flertal små väl belägna parker. - Den nu föreslagna tillbyggnaden ger som resultat, tillsammans med befintlig byggnad, en lång byggnadskropp av en karaktär som hör hemma i ett mer särpräglat hyreshusområde men som känns främmande i detta område, som mer har villakarakter. - I stadsförnyelseprogram för stadsdelen Öster, antaget av kommunstyrelsen den 3 december 1987 anför bl. a. - "Västra delarna av stadsdelen har en enhetlig miljö som framför allt karaktäriseras av stora lummiga tomter. Inom dessa delar bör generell försiktighet iakttas vid förändringar av rådande tomtindelning". - Länsstyrelsen finner att den framtida utformningen av de berörda kvarteren i stadsdelen bör studeras i en

fördjupad översiktsplan innan man tar ställning till om fler förtätningar som har så främmande karaktär som här föreslås skall tillåtas. Det överklagade bygglovet skall därför upphävas.

Bolaget överklagade och yrkade att länsstyrelsens beslut skulle undanröjas och att byggnadsnämndens beslut skulle fastställas enligt bolagets ansökan. Bolaget anförde bl.a. följande. Vid bolagets köp av fastigheten kontrollerades planbestämmelserna och förhörde man sig om byggnadsnämndens inställning till en tillbyggnad. Den planerade tillbyggnaden rymdes inom planen och bygglov beviljades. Ett uteblivet bygglov skulle kränka rättssäkerheten. Tillbyggnaden skulle inte vara menlig för omgivningen.

G.V. anförde att den planerade byggnationen i avsevärd mån avvek från den befintliga småhusbebyggelsen och den öppna trädgårdsmiljön inom kvarteret.

Kammarrätten i Jönköping (1990-11-30, Chruzander, Elmin, von Strokirch, referent), som höll syn på fastigheten Forntiden 10, yttrade: Boverket har i yttrande avstyrkt bifall till bolagets yrkande och uttalat bland annat följande. Den befintliga byggnaden ger tillsammans med den föreslagna tillbyggnaden en lång byggnadskropp som karakteristiskt inte kan anses höra hemma i området. Byggnaden blir ungefär dubbelt så stor som flerfamiljshusen i angränsande kvarter. Tillbyggnaden utförs och förläggs på ett sådant sätt att den för området typiska fria sikten mellan fastigheternas trädgårdar avskärs. Vidare kan noteras att de i området förekommande större byggnaderna har endast ett trapphus. Den föreslagna tillbyggnaden innebär en ny byggnadstyp i området bestående av fler än ett trapphus. Byggnadens karaktär av större hyreshus förstärks genom denna utformning. Tillbyggnaden kan inte anses uppfylla kraven i 3 kap. 1 § PBL på en lämplig placering och utformning med hänsyn till den befintliga miljön. - Kammarrätten gör följande bedömning. - Enligt förarbetena till gällande bestämmelser omfattar bevarandevärde inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde av allmänt intresse utan också byggnader och samlade bebyggelsemiljöer, som representerar olika tidsepoker eller något typiskt från skilda sociala miljöer eller som värderas högt av en lokal opinion. Kvarteret Forntiden och dess närmaste bebyggelse har en särskild karaktär, som den föreslagna tillbyggnaden avsevärt skulle bryta emot. Kammarrätten finner därför inte skäl att frångå länsstyrelsens bedömning. - Kammarrätten lämnar bolagets talan utan bifall.

I besvär hos Regeringsrätten yrkade bolaget att det av byggnadsnämnden beviljade bygglovet skulle fastställas.

Prövningstillstånd meddelades.

Regeringsrätten företog den 21 april 1993 syn på platsen.

Regeringsrätten (1993-06-24, M. Sjöberg, Voss, Bouvin, Baekkevold) yttrade: På tomten Forntiden 10 är beläget ett tvåvånings flerbostadshus, innehållande sex lägenheter. Det av byggnadsnämnden medgivna bygglovet avser en förlängning av den befintliga byggnaden med ett likaledes tvåvånings flerbostadshus innehållande fem lägenheter. Den sammanlagda byggnadsarean kommer att uppgå till 379 kvm.

I Regeringsrätten gör G.V. under åberopande av 3 kap. 1 § PBL den invändningen mot bygglov att det "planerade tillbyggda flerbostadshuset med sin inom kvarteret dominerande och nära fördubblade byggnadsvolym i avsevärd mån avviker från den i kvarteret Forntiden befintliga, intressanta och värdefulla boendemiljön med dess karakteristiska villabebyggelse

och mot kvarterets inre öppna trädgårdsmiljö". Motsvarande invändning har gjorts tidigare såväl hos länsstyrelsen som i kammarrätten.

I målet är fråga om tillämpning av 8 kap. 11 § första stycket samt 3 kap. 1 § PBL. Enligt det första lagrummet gäller, såvitt nu är i fråga, att ansökan om bygglov för åtgärder inom område med detaljplan skall bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen, om fastighet på vilken byggnaden skall utföras stämmer överens med planen och om åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap. PBL. Enligt 3 kap. 1 § PBL skall byggnaden placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Av handlingarna i målet framgår att den med ansöknings avsedda byggnaden inte strider mot den gällande detaljplanen vare sig i fråga om byggnadsyta, byggnadshöjd eller antalet bostadslägenheter. Fråga blir då om hinder mot bygglov likväl föreligger med hänsyn till det i 3 kap. 1 § PBL angivna anpassningskravet. Vål skulle en byggnad enligt det sökta bygglov, främst med hänsyn till byggnadens storlek, i flera hänseenden avvika från övrig bebyggelse inom kvarteret. Det ligger emellertid i sakens natur att så blir fallet om den föreliggande byggrätten utnyttjas. En annan utformning av tillbyggnaden eller en annan placering av denna skulle uppenbarligen inte kunna leda till att de nämnda olägenheterna skulle kunna undvikas. Endast en radikal minskning av den tillämnade byggnadens volym skulle kunna ge ett annat resultat. Detta innebär i sin tur att den enligt detaljplanen gällande byggrätten i realiteten aldrig skulle kunna utnyttjas. De i målet påtalade olägenheterna med den sökta byggnadsåtgärden är alltså en konsekvens av och oupplösligt förknippade med den detaljplan som alljämt gäller för området.

Regeringsrätten har i ett avgörande som rörde förhållandet mellan gällande detaljplan och det i 3 kap. 2 § första stycket PBL angivna omgivningskravet funnit att en enligt plan föreliggande byggrätt inte kan begränsas för tillgodoseende av omgivningskravet (RÅ 1991 ref. 46). Enligt Regeringsrättens mening bör motsvarande gälla i fråga om förhållandet mellan detaljplan och kraven enligt 1 § samma kapitel. Vid sådant förhållande har bygglov inte kunnat vägras på den grund att byggnadsåtgärden med hänsyn till den planerade byggnadens storlek skulle strida mot utnämnda bestämmelse i PBL.

Regeringsrätten fastställer, med upphävande av kammarrättens dom och länsstyrelsens beslut, byggnadsnämndens beslut att medge det sökta bygglov.

Regeringsrådet Björne var av skiljaktig mening och yttrade: Av handlingarna framgår att den med ansöknings avsedda byggnaden i fråga om sammanlagd byggnadsyta, byggnadshöjd och antal lägenheter inte strider mot den gällande detaljplanen. Vid sådant förhållande finner jag, lika med majoriteten av ledamöterna, att enbart den omständigheten att byggnaden kommer att bli väsentligt större än övriga byggnader i kvarteret inte utgör skäl att vägra bygglov. För att bygglov skall få meddelas krävs emellertid också att anpassningskravet i 3 kap. 1 § PBL tillgodoses.

Enligt vad som är utrett i målet kommer byggnaden på fastigheten efter tillbyggnaden att innefatta en lång byggnadskropp som karakteristiskt sett inte hör hemma i kvarteret, och byggnaden utförs och förläggs på ett sådant sätt att den för området typiska fria utsikten mellan fastigheternas trädgårdar skärs av. Även i fråga om trapphusens antal synes byggnaden avvika från vad som är vanligt i området. Enligt min uppfattning finns möjligheter att utforma byggnaden på sådant sätt och välja en sådan placering på marken att en väsentligt bättre

anpassning till stadsbilden och kulturvärdena på platsen erhålles. Mot bakgrund av det anförda finner jag att den avsedda byggnaden inte uppfyller anpassningskravet enligt 3 kap. 1 § PBL och att det sökta bygglovet inte bör meddelas.

Jag fastställer det slut kammarrättens dom innehåller.

Föredraget 1993-04-20-21, föredragande Liljeros,

målnummer 27-1991 och 5440-1990