



**SVEA HOVRÄTT**  
Mark- och miljööverdomstolen  
060107

**DOM**  
2017-05-16  
Stockholm

Mål nr  
P 9218-16

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-10-13 i mål nr P 3470-16, se bilaga A

### **KLAGANDE**

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun

### **MOTPART**

Jernhusen Uppsala Eldaren AB

Ombud: holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av kontors- och affärshus på fastigheten XX i Uppsala kommun

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om syn.
2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Plan- och byggnadsnämndens i Uppsala kommun beslut den 16 december 2015, § 360, att avslå Jernhusen Uppsala Eldaren AB:s ansökan om bygglov för nybyggnad av affärs- och kontorshus på fastigheten XX i Uppsala kommun.

Dok.Id 1331980

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

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer nämndens beslut den 16 december 2016, § 360, att avslå Jernhusen Uppsala Eldaren AB:s ansökan om bygglov för nybyggnad av affärs- och kontorshus på fastigheten XX i Uppsala kommun. Nämnden har även yrkat att syn på platsen ska hållas.

**Jernhusen Uppsala Eldaren AB** (bolaget) har bestritt nämndens ändringsyrkande.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i underinstanserna med följande tillägg och förtydliganden:

**Nämnden:** Även om det redan står en byggnad på platsen ska ansökan ses som en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett kontors- och affärshus. Gällande detaljplan är relativt gammal och omfattar ett stort område med flera nybyggnationer och har därmed inte kunnat förses med bestämmelser som i detalj reglerar hur enskilda bygganden och byggnadsdetaljer ska utföras. Den aktuella byggnaden är bland de sista som har uppförts i området.

Orienteringen i gaturummet ställer krav på byggnadens detaljeringsgrad i ögonhöjd för att området ska fortsätta vara attraktivt att vistas i och passera. I anslutning till fastigheten finns Uppsala Konsert och Kongress, som utgör ett nytt landmärke i staden, och miljöerna runt denna byggnad måste anpassas väl för att möta de kvaliteter som den byggnaden har. I bedömningen har nämnden tagit hänsyn till det intilliggande godsmagasinet som har kulturhistoriska värden. Godsmagasinet har en funktion och utformning som tillkommande byggnader måste anpassas till. I detta avseende har krav ställts på att detaljer som listverk och entréer utformas och placeras så att man uppnår en ”sömlöshet” mellan godsmagasinet, den nu aktuella byggnaden och den gränd som

bildas mellan dessa byggnader. Sömlösheten har bedömts vara nödvändig för att inte godsmagasinet funktion och miljömässiga värden ska förvanskas och också nödvändig för att godsmagasinet inte helt ska inneslutas av den tillkommande byggnaden. Målsättningen har varit att den tillkommande byggnaden inte nämnvärt ska strypa flödet av personrörelser mot godsmagasinet och att den nytillkomna gränden ska bilda en attraktiv plats för både vistelse och passage. Dessa värden har försakats i den aktuella ansökan. I planen har man också lagt stor vikt vid byggnadens anpassning till bebyggelseområdets kvaliteter och det anslutande gaturummet. En alltför sluten och grovhuggen utformning av byggnadens bottenvåning medför att tillräckligt hänsyn inte tas till de värden byggnadsområdet har.

**Bolaget:** Det är riktigt att det inte finns någon bestämmelse i plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, om ändring av bygglov och att ett sådant ärende måste behandlas som ett nytt bygglovsärende. Dock måste bedömningen av om bygglov kan ges göras med utgångspunkt från ändringarna i förhållande till redan givna bygglov. Detaljplanen är inte gammal och kommunen hade kunnat förse planen med närmare bestämmelser om byggnaders utformning. Det är kommunen som har planmonopol och således är den part som har möjlighet att styra och reglera framtida bebyggelse. Ändringarna påverkar inte husets syfte för handel och kontor och innebär inte någon relevant skillnad för upplevelsen av husets fasad. Förutsättningarna för bygglov är således uppfyllda. Målet har likheter med Mark och miljööverdomstolens dom den 11 juli 2016 i mål nr P 8778-15, där liksom i detta mål förändringarna av fasaden inte inrymdes i det redan givna bygglovet och frågan var om bygglov kunde meddelas i efterhand för den utförda åtgärden.

Tidigare bygglov innehåller avvikelser från detaljplanen som har godkänts. Den nu aktuella ansökan är den tredje som har gjorts och den innehåller inga nya avvikelser från detaljplanen. De delar av byggnaden som kommunen och bolaget inte är överens om gäller framför allt byggnadens entréplan och särskilt dess dörrar, disposition av bottenplanets yta och lister i glasfasaden.

Glaspartierna på bottenvåningen är inte förändrade i förhållande till de redan givna byggloven och de marginella justeringar av dörrarna som har gjorts i den nya ansökan

är näst intill försumbara. Den ändrade planlösningen står inte i strid med detaljplanen och är inte bygglovspliktig. Vid en direkt jämförelse mellan de ursprungliga bygglovshandlingarna och de nu aktuella fasadritningarna är glasfasaden på entréplanet redovisade på exakt samma sätt. För glasfasadens utformning kan således konstateras att det finns ett gällande bygglov.

De ändringar i bygglovsansökan som är relevanta för prövningen är alltså fasadutformning och entrépartier. Ändringen av utförande av och det minskade antalet dörrar är motiverad av brandskyddsskäl och för att möta mål för inomhusklimatet. Liknande tekniska och utformningsmässiga lösningar har godtagits i andra nya byggnader på samma gata som den aktuella byggnaden. Dessa marginella ändringar kan inte ligga till grund för slutsatsen att byggnaden inte är lämplig för sitt syfte, eftersom skillnaderna knappt är märkbara.

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

Frågan i målet är om bygglov för uppförande av ny byggnad kan ges eller och om nämnden har haft fog för att avslå ansökan med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan och kraven på god form-, färg- och materialverkan (jfr 2 kap. 6 § första stycket 1 och 8 kap. 1 § PBL).

Av handlingarna i målet framgår bl.a. följande: Fastigheten, som ligger mycket centralt i anslutning till järnvägsstationen i Uppsala, berörs av riksintresse för kulturmiljövård, Uppsala stad, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I dess absoluta närhet ligger byggnader som anses särskilt värdefulla från kulturhistorisk och arkitektonisk synpunkt, bl.a. godsmagasinet i ett våningsplan. Det finns tidigare givna och alltjämt gällande bygglov på fastigheten för ett affärs- och kontorshus, där avvikelser från detaljplanen har medgetts för vindsinredning och byggnadens placering på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten omfattas av en detaljplan för Uppsala central, Östra stationsområdet som fick laga kraft den 7 oktober 2004. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utvecklingen av ett högklassigt resecentrum där ombyggnad av bangården är en viktig del.

Fastigheten får enligt detaljplanen bebyggas för ändamålet kontor, handel, hotell,

restauranger samt samlings- och utställningslokaler. Området har betecknats som värdefull miljö i detaljplanen. Enligt planen ska byggnader och anläggningar ha en hög kvalitet i utformning och material.

Av planbeskrivningen till detaljplanen framgår vidare bl.a. följande (s. 10 f):

Den nya bebyggelsen kommer att ligga i Uppsalas mest centrala del, i blickfånget från järnvägen. Bebyggelsen bör därför ges hög kvalitet och viss dignitet i utformningen. Det är angeläget att åstadkomma sammanhang längs den långa bebyggelsegränsen mot bangården, men inom denna ram eftersträva dynamik och utnyttja möjligheterna att med variation i bebyggelsens form understryka delområdenas olika funktion.

Planen innebär att en lång, relativt låg båge omgärdar det nya entréområdet och annonserar detta tydligt. Bågen knyter ihop det befintliga (godsmagasinet) med det nya i form av en rad distinkta huslameller med gavlarna mot gatan och bangården...

...

I bebyggelsens fasader bör puts dominera, med inslag av natursten. Taken kläs med tegel eller svart plåt och bör ha en flack lutning. ...

Ett generellt krav på att byggnader skulle anpassas till den omgivande miljön infördes genom plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL. Av förarbetena till den bestämmelsen, som numera finns i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL, framgår att byggnadsnämnden på detta sätt skulle ges en mer aktiv roll vad gäller kravet på byggnaders utseende (prop. 1985/86:1 s. 480). Man menade att hänsynen till omgivningen har stor betydelse vid förändringar av befintlig bebyggelse, särskilt i områden med värdefulla miljöer. Därför infördes en grundläggande hänsynsregel som tog sikte på både en byggnads egenvärde och den omgivande miljön. Samtidigt uttalades att hur långt hänsynen till omgivningen borde drivas måste bli olika beroende på miljöns karaktär. Större krav på anpassning till omgivningen måste givetvis kunna ställas i sådana värdefulla miljöer som omfattades av tidigare regler till skydd för byggnader av större kulturhistoriskt värde. Det skulle vara möjligt att redan med stöd av en grundläggande hänsynsregel ställa sådana krav på hänsyn till omgivningens värde att dess särskilda kvaliteter beaktades. Att kraven är grundläggande skulle också innebära att de kan hävdas av kommunen direkt i enskilda tillståndsärenden.

Kommunens ståndpunkt borde få större tyngd när kraven på hänsyn till de miljömässiga värdena har kommit till uttryck i en antagen plan eller i ett bevarandeprogram

(prop. 1985/86:1 s. 231). Med den yttre miljön avsågs i detta sammanhang det rum som formas av de enskilda byggnaderna och av gator, torg och parker men också den miljö som skapas när byggnader placeras fritt i landskapet (prop. 1985/86:1 s. 479 f.).

Mark- och miljööverdomstolens gör följande bedömning:

Utredningen i målet är tillräcklig för att avgöra målet och syn på fastigheten behövs därför inte. Nämndens yrkande om att syn ska hållas avslås därför.

Inledningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det framgår av ritningarna som har bifogats ansökan om bygglov att byggnaden har en fasadutformning som avviker från tidigare lagakraftvunna bygglov. Fasadens utformning har ändrats bl.a. såvitt avser material och listverk, särskilt gällande bottenvåningen. Vidare har antalet entrédörrar samt utformning, typ och placering av dessa ändrats. Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att byggnaden med dess nya fasadutformning är bygglovspliktig.

Med hänsyn till byggnadens mycket centrala placering i Uppsala och dess närhet till byggnader som är särskilt värdefulla väger det allmänna intresset av att kunna styra över bebyggelsens utformning särskilt tungt. Detta framhålls även i detaljplanen och i planbeskrivningen, där ett särskilt angivet syfte är att skapa en bebyggelse av hög kvalitet med viss dignitet i utformningen. Byggnadsnämndens bedömning av om utformningen är lämplig får därmed stor vikt. I tidigare givna lov korresponderade dörrarna i godsmagasinet med byggnadens dörrar, vilket av nämnden har bedömts vara avgörande för flödet av människor mellan byggnaderna och upplevelsen av gränden. Även fasadutformningen i övrigt, särskilt av bottenvåningen, har av nämnden bedömts viktig för upplevelsen av byggnaden i sitt sammanhang.

Det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten med den utformning som anges i ansökan väger inte tyngre än det allmänna intresset av att nå den goda helhetsverkan som nämnden förordar. Det är därmed inte oproportionerligt att avslå ansökan om bygglov i detta fall. Vid denna bedömning har domstolen särskilt beaktat att nämnden redan vid de tidigare givna byggloven har godtagit inte obetydliga avvikelser från

detaljplanen. Nämnden har inte gjort någon annan bedömning än tidigare i dessa delar. Sammantaget får nämnden anses ha haft fog för att avslå den aktuella ansökan med hänvisning till intresset av en god helhetsverkan och kraven på god form-, färg- och materialverkan. Nämndens överklagande ska därför bifallas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Tommy Åström, hovrättsrådet Christina Ericson, referent och tf. hovrättsassessorn Elin Samuelsson.

Föredragande har varit Gunilla Barkevall.



NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 4

Mål nr: P 3470-16

## Rättelse/komplettering

Dom, 2016-10-13

**Rättelse, 2016-11-11**

Beslut av: rådmannen Bjarne Karlsson

Domens datum ska vara 2016-10-13.





NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-10-13  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 3470-16

**KLAGANDE**

Jernhusen Uppsala Eldaren AB

Ombud: holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB

Ombud: holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB

**MOTPART**

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut den 20 maj 2016 i ärende nr 403-253-16, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av kontors- och affärshus på fastigheten YY i Uppsala kommun

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
2. Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet och upphäver underinstansernas beslut samt visar ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 468932

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

**BAKGRUND**

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun (nämnden) gav inte bygglov för nybyggnad av affärs- och kontorshus på fastigheten XX. Sedan beslutet överklagats, avlog Länsstyrelsen i Uppsala län (länsstyrelsen) överklagandet.

Jernhusen Uppsala Eldaren AB (bolaget) har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN**

**Bolaget** har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver såväl nämndens som länsstyrelsens beslut med förklaring att bygglov inte krävs för de ändringar som bygglovsansökan avser, alternativt beviljar det sökta bygglovet. I andra hand har yrkats att domstolen visar ärendet åter till nämnden med förklaring att det sökta bygglovet ska beviljas.

**Nämnden** har bestridit bifall till överklagandet och yrkat syn på plats.

**UTVECKLING AV TALAN****Bolaget**

Två tidigare bygglov har meddelats för uppförandet av kontorshuset på fastigheten i augusti 2014 och i juli 2015. Det senare lovet meddelades för att möjliggöra en något större yta, men fasadutformning, planlösning m.m. var identiska med det ursprungliga lovet. Enligt besluten är byggnaden planenlig med undantag för två avvikelser och lämplig för sitt ändamål. Avvikelsena består i att en ytterligare våning och större byggandsyta har getts lov för.

Under fortsatt detaljprojektering har bolaget upptäckt att husets planlösning behöver justeras. Någon ändring av byggnadsyta eller våningstal gjordes inte. I den nya ansökan ändrades husets planlösning och med denna sammanhängande delar för att byggnaden skulle uppnå gällande tekniska krav samt utgöra en tilltalande byggnad. I ansökan redogjordes också för skillnaderna mot de tidigare byggloven i en sammanställning. Av däri upptagna ändringarna är det enbart ändringar rörande

entréplanens fasad och planlösning som berörs av det överklagade beslutet. Skillnaderna, som har relevans, mot tidigare meddelat lov omfattar en justerad planlösning, flyttning och ändring av nödutrymningstrappor anpassade efter Räddningstjänstens krav, färre entrédörrar, ändrad indelning av glaspartier mitt på långfasaderna för att överensstämja med ny planlösning, glasprofiler på övervåningarna med smalare profiler i samma dimension som bottenvåningen, nya fönster på plan 5 efter planlösning och nya fönsteröppningar på plan 5.

Avseende entréplanets planlösning är det bara marginella ändringar. Dessa avser två större rum för personalmatsal i det ursprungliga planen och mindre rum i den nya planlösningen, men som allmänheten alltså inte har tillgång till. Ytan avsedd för handel har minskats från 801 kvm till 782 kvm, dvs. med 19 kvm eller 2,6 procent. Proportionerna av dessa två olika delar av entréplanet är också snarlika.

Ingen ändring har gjorts av fönsterlister. Fasadritningarna för det ursprungliga bygglovet visar fönsterlister genom dubbla streck, men dessa är inte urskiljbara på fasadritningen på grund av skala och upplösning på dokumentet. Att fönsterlisterna har samma utförande framgår av förstora ritning från tidigare bygglov. Vidare framgår av förklaringar av materialval att lister används. Under alla förhållanden är utförandet vanligt förekommande på Stationsgatan och påverkar inte heller upplevelsen av entréplanet på något relevant sätt.

Antalet entrédörrar har minskats från tio till fem i den nya ansökan. Dörrarnas utformning har ändrats från skjutdörrar till slagdörrar avseende fyra av dessa fem. Ingenting om skjutdörrarnas utformning kan utläsas av bygglovshandlingarna för det ursprungliga lovet, då dessa enbart är inritade på planritningen men inte på fasadritningen. Någon närmare specifikation av skjutdörrarna ges inte heller i den nya ansökan. Dessutom har liknande tekniska och utformningsmässiga lösningar har godtagits på andra nya byggnader i närheten av huset på samma gata. Sålunda har slagdörrar och glaspartier med lister har godtagits på Stationsgallerian, bostadshus och Radisson Blu Hotel. Dörrpartierna är mycket lika de som finns i Uppsala konserthus. Sakkunnigutlåtanden har inhämtats med bedömningen att de

sammanlagda ändringarna vid en jämförelse av båda utformningarna av fasader och entréplanet är helt marginella.

Någon försämring i sak föreligger inte utan det är mer än tillräckligt med entréer till den publika ytan på samtliga tre sidor av byggnaden och totalt fyra entréer till den publika ytan. Utformningen av fasaden i glas medför sig en upplevelse av öppenhet mot gatan och genomsläpplighet. Användningen av ordet flöde blir dock missvisande i sammanhanget då det indikerar en större mängd människor som passerar inne i den publika ytan. Det är inte fråga om ett gångstråk eller liknande inne i byggnaden utan lokaler för handel och restauranger. Byggnaden ingår inte till någon del i allmän plats eller berörs av någon sådan planbestämmelse.

Ändringen av utförande och det minskade antalet dörrar är också motiverat av brandskyddsskäl och för att möta krav för energiförbrukning som försvåras med skjutdörrar och fönster utan lister (byggtekniskt komplicerad fråga). Skjutdörrar måste förses med reservkraft för att vara öppningsbara för utrymning. För de publika utrymmena vore det således inte lämpligt att ha den omfattning av dörrar och öppningsbara fönster som det första bygglovets indikerade, med hänsyn till brandföreskrifterna.

Dessa marginella ändringar kan inte ligga till grund för slutsatsen att byggnaden inte lämplig för sitt syfte. Utifrån ett helhetsperspektiv på byggnaden är skillnaderna knappt märkbara. Ändringarna påverkar inte husets syfte för handel och kontor. Ändringarna innebär inte någon relevant skillnad för upplevelsen av husets fasad. De ändringar som har skett i utformningen jämfört med tidigare bygglov påverkar över huvud taget inte lämpligheten av byggnaden för sitt syfte och sin placering.

Nämnden har angivit att ansökan ska prövas på nytt mot detaljplanen och gjort tolkningen att det nu sökta lovet innebär en sådan väsentlig ändring av byggnaden att den inte längre uppfyller kraven på god helhetsverkan med hänsyn till stadsbilden samt god form-, färg- och materialverkan och avslagit ansökan. Nämnden har dock inte tagit hänsyn till att tekniska krav är mycket svårt att

uppfylla utan en ny utformning. De tekniska kraven uppfylls enligt ansökan, men inte med de tolkningar som nämnden gör av tidigare lov. Av nämndens beslut framgår vidare att det med hänsyn till att ansökan avslås saknas anledning att underrätta sakägare eller ge dem tillfälle att yttra sig över ansökan eller för nämnden att ta ställning till de avvikelser från planen som beviljats i de tidigare meddelade byggloven.

Länsstyrelsen anser att bottenvåningen har fått en ändrad planlösning och att minskningen av den publika ytan är försumbar. Vidare konstateras att en ändrad planlösning i sig inte är en bygglovspliktig åtgärd. Minskningen av antalet entrédörrar och ändring från skjutdörrar till slagdörrar bedöms dock påverka flödet på ett negativt sätt. Länsstyrelsen drar slutsatsen att nämnden har haft fog för sin bedömning i den delen. När det gäller utformningen av fasadens entrépartier anser de att dessa skiljer sig mot det tidigare bygglovsgivna utförandet och delar nämndens bedömning.

Såväl nämnden som länsstyrelsen anför att nämnden har rätt att pröva lovet på nytt på sådant sätt att det sker en helt ny prövning av byggnadens lämplighet i förhållande till detaljplanen. Byggnaden uppfyller detaljplanens krav med undantag för avvikelser i våningsantal och byggnadsyta. Detta har i gällande lov bedömts utgöra mindre avvikelser. Med hänsyn till att inget nytt tillförts i dessa delar och bygglov tidigare getts för vad som bedömts utgöra mindre avvikelser finns inte utrymme för att nu göra en annan bedömning i dessa delar. Det är inte fråga om sådana ändringar som innebär att en ny lokaliserings- eller lämplighetsbedömning ska ske mot gällande plan. Det är fråga om en prövning utifrån pågående markanvändning med stöd av tidigare bygglov. Dessa lov utgör gynnande förvaltningsbeslut och det finns inte heller någon anledning att göra en annan bedömning. Det strider mot en klar förvaltningsrättslig praxis att en myndighet anser sig kunna ändra ett sådant beslut till den enskildes nackdel. Det aktuella lovet måste prövas mot gällande plan med utgångspunkten att ansökan är förenlig med planen och ska beviljas. De ändringar som ansökts om i lovet är så marginella att

dessa inte kan leda till en omprövning av byggnadens lämplighet med hänsyn till bestämmelserna i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Det är byggherren som svarar för utformningen av byggnaden. För det fall nämnden önskar reglera utformningen av nya byggnader i närmare detalj ska detta ske inom ramen för planläggningen. Bestämmelserna i planen som används för att reglera frågor i detaljplan ska ha stöd i 4 kap. PBL. Planen innehåller den aktuella planbestämmelsen om värdefull miljö. Som länsstyrelsen konstaterar är planbestämmelsen ”oprecis”. Detta innebär att den inte kan läggas till grund för ett avslagsbeslut avseende ett fullt planenligt bygglov.

Utförandet av samtliga ändringar är normalt för en modern kontors- och affärsbyggnad av hög kvalitet. Samtliga utformningar har motsvarighet på Stationsgatan där bolagets byggnad ligger, inom området för samma detaljplan och översiktsplan.

Det kan även ifrågasättas om skillnaderna, vid en jämförelse med vad som gäller för ändringar på ett redan byggt hus, vore bygglovspliktiga. Enligt 9 kap. 2 § 3 c punkten PBL krävs bygglov inom detaljplanelagt område för vissa ändringar eller då byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas. Mot bakgrund av de bedömningar som sakkunniga har gjort, relevant praxis och att detta redan prövats och getts lov för enligt tidigare ansökningar, skulle bygglov inte krävas för lister mellan glaspartierna under alla förhållanden. Vad gäller ändringen av yta för publik verksamhet och planlösning är det inte bygglovspliktigt. Vad gäller dörrar görs dessa på samma plats som enligt tidigare bygglov med färre och som slagdörrar istället för skjutdörrar. Det är inte någon väsentlig ändring som görs och utformningen är normal för en modern affärsbyggnad. De skillnader som i nämndens beslutsskäl läggs till grund för att inte bevilja bygglovsansökan, inte bygglovspliktiga som ändringar enligt PBL.

Eftersom bygglovsansökan är helt planenlig vid den nu aktuella prövningen, kan bygglov beviljas trots att sakägare inte hörts i ärendet. Gör domstolen en annan

bedömning måste ärendet återförvisas med en instruktion om att bevilja sökt bygglov.

### **Nämnden**

Nämnden delar länsstyrelsens uppfattning bortsett från frågan om huruvida den ändrade planlösningen på bottenvåningen kan anses vara en så pass marginell förändring eller inte att bygglovskravet inträder och att en bedömning av byggnadens ändamålsenlighet kan ifrågasättas. Den sammanlagda verksamhetsytan kan inte påstås förändras i någon särskilt stor utsträckning. Frågan rör istället var verksamhetsytan förläggs till bottenvåningen och samspelet med bottenvåningens nu föreslagna detaljeringsgrad, gestaltning samt entréplaceringar och val av detaljeringsgrad och finess i entré- och fönsterpartier.

Den begränsning som har skett i verksamhetsytans utbredning mot den smala gränden som skapas åt sydväst får betydande negativa effekter på hur gränsen kommer att upplevas och att de aktiviteter som byggnaden kan dela med sig av mot detta område. Bottenvåningens planlösning har studerats noggrant inför det första bygglovet med avsikten att byggnaden på ett så omfattande sätt som möjligt skulle levandegöra gränden. Den försmalning av verksamhetsytan som nu har skett leder till att det mot gränsen inte kommer att kunna bedrivas några verksamheter som har den omfattning eller innehåll som behövs för att bygganden i sig ska kunna bidra till en levande gränd. I den senaste bygglovsansökan föreslås en tandläkarmottagning i byggnadens norra delar mot gränden, vilket är sällan eller aldrig upplevs som särskilt öppen eller inbjudande för den breda allmänheten.

Bygglovsplikten ska gälla för de föreslagna förändringarna. Skillnaderna mot givet lov är så pass stora att slutbesked inte kan erhållas inom ramen för tidigare beviljade lov. Ändringarna medför vidare en sådan omfattande och negativ inverkan på byggnadens utformning och gestaltning att bygglovsplikten aktiveras i 9 kap. 2 § punkt 3 c PBL. En numerisk genomgång av de förändringar som har skett från ursprunglovet leder inte till en rättvisande bild av hur en byggnads gestaltning ska bedömas. De försämringar på bottenvåningens gestaltning som har skett leder

sammantaget till att det hus som nu uppförts varken överensstämmer med beviljade lov eller håller en sådan kvalitet som kan förväntas på den aktuella platsen.

I den helhetsbedömning som gjorts har det varit centralt att bottenvåningen ges en lätt och sömlös indelning med elegant utformade detaljer och stor grad av öppenhet, vilket saknas i den sista ansökan. I det ursprungliga lovet finns en markant skillnad mellan dimensioneringen av bottenvåningens och överbyggnadens listverk. Denna skillnad återfinns inte i den avslagna ansökan. Bottenvåningen upplevs som en mer sluten och obalanserad volym i förhållande till överbyggnaden och det kringliggande ytorna som ska befolkas av den breda allmänheten.

Det finns ett krav på nämnden att i aktuellt fall göra en bedömning i sakfrågan eftersom bygglovskravet har inträtt i och med de förändringarna i byggnadens utformning och gestaltning som föreslagits och redan genomförts. Frågor som slutligen inte har avgjorts i planen hänskjuts till bygglovsskedet varvid den slutliga prövningen sker. Den sammantagna bedömningen har gjorts att föreslagen utformning inte medför att kraven i 2 kap. och 8 kap. PBL kan anses vara uppfyllda och lov ska därför inte ges.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Till denna redogörelse kan följande tillägg göras.

I 2 kap. 1 § PBL anges att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid provning av frågor enligt PBL.

### **Yrkande om syn**

Av 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar framgår att domstolen ska hålla syn på stället om det behövs. Mark- och miljödomstolen anser, med hänsyn framförallt till i målet föreliggande dokumentation i form av ritningar och illustrationer, att målet är tillräckligt utrett utan att syn på platsen behöver hållas. Yrkandet om syn ska därför avslås.



**Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning***Gällande detaljplan*

För aktuell fastighet gäller detaljplan för Uppsala central, östra stationsområdet, från år 2004. Av planbestämmelserna framgår bl.a. att byggnader och anläggningar ska ha en hög kvalitet i utformning och material. Fastigheten får bebyggas för ändamålet kontor, handel, hotell, restauranger samt samlings- och utställningslokaler. Byggnad får uppföras med högst fem våningar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utvecklandet av ett högklassigt resecentrum där ombyggnad av bangård är en viktig del.

Av planbeskrivningen till gällande detaljplan framgår bl.a. följande. Aktuellt planområde är centralt, har kulturhistoriskt värdefulla delar och utgör ett koncentrerat område där flera olika trafiksystem sammanlänkas. Det finns äldre byggnader som tillsammans med stationshuset, godsmagasinet och ställverksbyggnaden ingår i en genuin stadsmiljö med anor från 1800- talet. Den nya bebyggelsen kommer att ligga i Uppsalas mest centrala del, i blickfånget från järnvägen. Bebyggelsen bör därför ges hög kvalitet och viss dignitet vid utformningen.

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

*Tidigare beviljade lov*

Det första bygglovet gavs den 28 augusti 2014, § 350. Ansökan avsåg bygglov för nybyggnad av kontor- och affärshus. Enligt beslutet beviljades lovet med liten avvikelse från gällande detaljplan för den sökta åtgärden med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. Nämnden ansåg att förslaget var lämpligt för sitt ändamål och att avvikelsen var liten och förenlig med detaljplanens syfte. Inredandet av vinden bedömdes inte innebära en olägenhet för omgivande fastigheter och inte heller vara en olägenhet för den allmänna gatan som ligger intill fasaderna.

Den 9 juli 2015 gavs ytterligare ett bygglov avseende nybyggnad av affärs och kontorshus. Lovet beviljades med liten avvikelse från gällande detaljplan.

Avvikelsen avsåg att en del av byggnaden, efter en utökning av byggnadsvolymen, hamnade på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen tillsammans med den redan beviljade avvikelser avseende inredningen av vinden, bedömdes sammantaget vara en liten avvikelse och förenlig med planens syfte. Inte heller denna åtgärd ansågs utgöra en olägenhet för omgivande fastigheter eller för den allmänna gatan som ligger intill fasaderna.

#### *Aktuell ansökan*

Aktuell ansökan inkom till nämnden den 10 september 2015 och har avsett fasadändring och ändrad planlösning. Till ansökan har bilagts bl.a. en förteckning över skillnader mellan de beviljade byggloven och den nya ansökan. I förteckningen anges att i ansökan redovisas vissa förändringar och förtydliganden av fasader samt justering av planlösningar. Planlösningsförändringar avser, enligt bilagan, främst flyttning och ändring av nödutrymningstrappor för att anpassa byggnaden efter Räddningstjänstens krav. Av övrig utredning i målet framgår följande beträffande ändringarna.

En av ändringarna avser entréplanet planlösning och berör dels utrymmen som allmänheten inte har tillgång till, dels ytan för utrymmet som är avsett för handel och restaurang. Denna yta minskas från 801 kvm till 782 kvm. Av nämndens beslut framgår att även listverket som delar bottenvåningens glaspartier ändras på så sätt att listerna ger våningen en tydlig vertikal indelning. Antalet entrédörrar minskas från tio till fem. Entrédörrarnas utformning ändras från skjutdörrar till slangdörrar avseende fyra av dessa fem kvarvarande dörrar.

Av ansökan och beskrivningen av de åtgärder som lov nu har sökts för framgår att ansökan avser ändringar av fasad och planlösning på en byggnad som tidigare beviljats lov för. Ändringarna sammantaget har, enligt mark- och miljödomstolens mening, en sådan karaktär att dessa bedöms som bygglovspliktiga.

Någon särskild bestämmelse finns inte i gällande detaljplan som skulle reglera sådana ändringar av en byggnad som beskrivs i ansökan. Vad mark- och miljödomstolen har därför att pröva i aktuellt mål är om de sökta åtgärderna uppfyller kraven i 2 kap. 6 § första punkten och 8 kap. 1 § PBL avseende god helhetsverkan och lämplighet för sitt ändamål samt en god form-, färg- och materialverkan.

Det är i första hand den byggande som svarar för utformningen av byggnader. Byggnadsnämnden har dock möjlighet att ställa krav på en sådan placering, utformning och färgsättning av byggnader att den yttre miljön får en god estetisk kvalitet. Speciellt stora krav bör ställas på byggnader som uppförs inom eller i närheten av bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller intill en sådan enstaka särskilt värdefull byggnad (jfr prop. 1985/86:1 s. 479 f.).

Som ovan framgår har bebyggelsen i aktuellt område både äldre, kulturhistoriskt värdefulla delar och moderna byggander längs Stationsgatan. Att området ligger centralt och omfattas av riksintresset för kulturmiljövård påkallar vissa hänsynstaganden när det gäller utformningen av byggnader. Enligt gällande planbestämmelse ska byggnader och anläggningar sålunda ha en hög kvalitet i utformning och material. Det har dock inte kommit fram att i översiktsplanen eller på annat sätt ges anvisningar om eller ställs specifika krav på byggnaders utformning med hänsyn till den aktuella planbestämmelsen.

Mot bakgrund av den utredning som finns i målet anser mark- och miljödomstolen att byggnaden som helhet har gestaltats på ett kvalitativt och omsorgsfullt sätt. Det har även framkommit att ansökan för det nya bygglovet, enligt expertutlåtande från upphovsmän till den grundläggande arkitektoniska gestaltningen, skiljer sig mycket lite mot föregående och att byggnaden kommer att möta upphovsmännens vision och idé om hur fasaden skulle utföras. Mark- och miljödomstolen anser att byggnaden även efter de föreslagna ändringarna har en hög kvalitet i utformning och material samt bedömer att den uppfyller kravet på god helhetsverkan och

lämplighet för sitt ändamål samt en god form, färg och materialverkan. Vid sådant förhållande anses också den byggandes enskilda intresse att utforma byggnaden enligt aktuell gestaltning väga tyngst.

*Slutsats*

Mark- och miljödomstolen anser att den sökta lovet uppfyller kraven i både 2 kap. 6 § första punkten och 8 kap. 1 § PBL. Nämnden har alltså inte haft fog för att avslå ansökan om bygglov. Vid sådant förhållande ska nämndens och länsstyrelsens beslut upphävas och ärendet visas åter till nämnden för fortsatt handläggning.

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

Överklagande senast den 3 november 2016.

Bjarne Karlsson

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Julia Jourak.