



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060102

**DOM**  
2023-03-28  
Stockholm

Mål nr  
P 2439-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-02-08 i  
mål nr P 4983-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

A.P

Ombud: Advokat M.M

### Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs stad

Ombud: Chefsjurist S.B

2. B.A

3. A.B

4. L.C

5. P.J

6. A.L

Dok.Id 1898285

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

7. J.L

8. K.M

Ombud för 2–8: Advokaterna R.L och E.S

Ombud för 5: Advokat D.E

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i Göteborgs kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsen i Västra Götalands beslut att återförvisa ärendet till Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs stad.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A.P** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja sökt bygglov.

**Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs stad, B.A, A.B, L.C, P.J, A.L, J.L och K.M** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

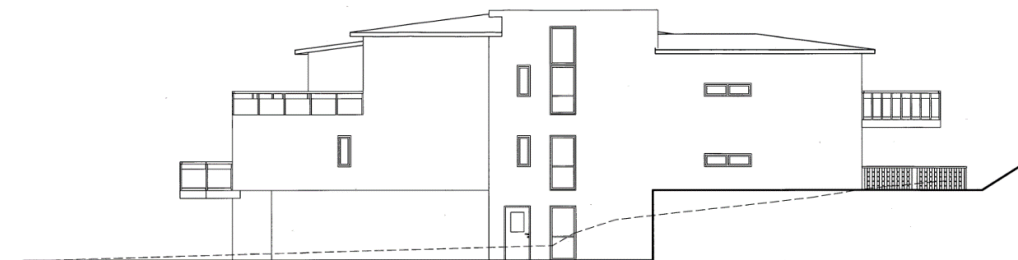
Ansökan avser ett flerbostadshus med fem lägenheter fördelat på tre plan. Byggnaden ska uppföras inom ett bostadsområde som inte är detaljplanelagt. Fastigheten är i dag bebyggd med ett enbostadshus. I april 2020 avslog nämnden ansökan om bygglov. Som skäl angavs att byggnaden vore ett alltför stort ingrepp i den befintliga miljön och skulle leda till betydande olägenhet för grannar. Därtill bedömdes byggnadens bristande anpassning till omgivande bebyggelse vara en betydande olägenhet. Byggnadens volym ansågs även vara för stor. Ärendet överklagades till länsstyrelsen som bedömde att olägenheterna inte var betydande och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Mark- och miljödomstolen ändrade länsstyrelsens avgörande och fastställde nämndens beslut.

Gällande frågan om byggnadens anpassning och utformning instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning. Det innebär att byggnaden inte avviker från den omgivande bebyggelsens skala och utformning i sådan grad att bestämmelserna om krav på anpassning till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan åsidosätts. Att fastigheten omfattas av ett så kallat villaservitut som på en civilrättslig grund reglerar bebyggelsen på fastigheten ändrar inte bedömningen. (Se 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen, 2010:900, PBL).

Vid prövning av om byggnaden och dess användning innebär en betydande olägenhet för omgivningen ska det i viss mån beaktas vad omgivningen har att förvänta vad gäller framtida bebyggelseutveckling. Utgångspunkten är att i områden som inte omfattas av detaljplan sänks kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av omgivningen. Trots att aktuellt område inte omfattas av detaljplan finns det ändå, med hänsyn till områdets karaktär, skäl för omgivningen att räkna med att bebyggelsen kan förändras och förtätas. Detta gäller särskilt eftersom bostadsområdet är tätbebyggt och beläget i närheten av centrala Göteborg. Att fastigheten omfattas av ett så kallat villaservitut som på en civilrättslig grund reglerar byggnationens omfattning medför inte att omgivningen har anledning att förvänta sig någon annan typ av bebyggelse än den nu aktuella.

Ägaren till fastigheten B har gjort gällande att byggnaden kommer att innebära betydande olägenhet i form av insyn till hans fastighet, samtalsljud från en balkong och försämrad utsikt. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att de olägenheter som eventuellt kan uppstå inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller den sammanlagda effekten av störningarna bedöms utgöra en betydande olägenhet.

Ägarna till fastigheten C har gjort gällande att användningen av byggnadens balkonger och uteplatser kommer att medföra en betydande olägenhet i form av insyn eftersom byggnadens terrass, balkonger och uteplats kommer vara relativt stora och belägna som minst endast 5,1 m från fastighetsgränsen. Därtill kommer fönstren på den sydöstra fasaden att möjliggöra insyn i deras bostad. Effekten av insynen förstärks av byggnadens utsträckning och volym. Det finns även risk för att deras fastighet kommer att upplevas som instängd.



*Fasad mot sydost, dvs. mot fastigheten C. Utdrag ur bygglovshandlingarna.*

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att byggnaden har utformats med flera balkonger och en terrass. Terrassen och två av balkongerna har kortsidor som vetter mot fastigheten C. Det framgår också av handlingarna att uteplats på mark avses anordnas i anslutning till en av lägenheterna på plan två, med kortsidan mot C. Fasaden mot sydost är vidare utformad med tre badrumsfönster (stående format på ritningen ovan), tre fönster till trapphuset och två lågt sittande köksfönster (liggande format på ritningen ovan).

Terrass, balkonger och uteplats är i huvudsak förlagda till byggnadens kortsidor, i anslutning till fasaderna mot nordost och sydväst. Fönstren på fasaden mot sydost är få och placerade på ett sådant sätt att deras funktion framför allt är att möjliggöra dagsljusinsläpp, snarare än utblickar. Omgivningspåverkan i form av insyn bedöms inte heller förstärkas av byggnadens placering och volym. Sammantaget är eventuella olägenheter i form av insyn inte betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Upplevd instängdhet på fastigheten C är inte heller sådan att den ska bedömas som en betydande olägenhet.

Sammanfattningsvis är ansökt åtgärd förenlig med plan- och bygglagens bestämmelser om anpassning och utformning (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL). Åtgärden bedöms inte heller medföra någon betydande olägenhet för omgivningen (2 kap. 9 § PBL). Eftersom nämnden inte har prövat byggnadens utformning i förhållande till 8 kap. PBL prövar inte Mark- och miljööverdomstolen den frågan som första instans. Länsstyrelsens beslut ska därför fastställas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning och prövning av övriga förutsättningar för om bygglov kan lämnas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Simon Nesterud, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-02-08  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 4983-20

## **PARTER**

### **Klagande**

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

Ombud: chefsjuristen S.B

2. B.A

3. L.C

4. S.C

5. A.L

6. J.L

7. K.M

8. A.B

9. P.J

Ombud för nr 2-9: advokaten R.L, advokaten E.S och jur.kand. R.K

Ombud för nr 9: advokaten D.E

### **Motpart**

A.P

Ombud: advokaten M.M

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2020-10-28 i ärende nr 403-22844-2020, se bilaga 1

Dok.Id 543126

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00

**E-post:** mmd.vanersborg@dom.se  
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten A i  
Göteborgs kommun

---

**DOMSLUT**

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen  
byggnadsnämndens i Göteborg beslut avslå ansökan om bygglov för flerbostadshus  
på fastigheten A i Göteborgs kommun (beslut den 24 april 2020, § 201,  
dnr BN 2018–009635).

---



### **BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade den 24 april 2020 att avslå A.Ps ansökan om bygglov för flerbostadshus på fastigheten A i Göteborgs kommun.

Efter överklagande från A.P beslutade Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) att upphäva nämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Ansökan om bygglov för flerbostadshus på samma fastighet, men med ett annat utförande, har tidigare prövats. Ansökan om bygglov avslogs. (Se Mark- och miljööverdomstolen dom den 21 mars 2018 i mål nr P 6298-17).

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

**Nämnden** har yrkat att dess beslut att avslå bygglovsansökan ska fastställas. Som grund för överklagandet har den anfört följande.

#### *Krav på anpassning till stadsbilden*

Av 2 kap. 6 § p. 1 plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) framgår att byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som bland annat är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Byggnadsnämnden kan konstatera att Hovås villastad är ett bostadsområde som huvudsakligen består av enbostadshus, även om enstaka flerfamiljshus och radhus finns i området. Detta innebär att de befintliga volymerna i området är begränsade. Området är vidare upptaget i kommunens bevarandeprogram och är utpekad som allmänt intresse för kulturmiljö enligt gällande översiktsplan. Särskild hänsyn ska enligt översiktsplanen tas till områdets kulturhistoriska värden vid en lokaliseringsprövning. Dessa värden består bland annat i att området utgör ett intressant exempel på typiska villastäder ifrån början av 1900-talet. Den föreslagna byggnaden kommer att skilja sig från den tidigare bebyggelsen inte bara avseende sin volym utan även genom sin utformning och skulle komma att bli ett dominerande inslag i stadsbilden. Byggnaden är därmed inte utformad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och är heller inte utförd på ett sätt som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

*Betydande olägenheter*

Ett tidigare beslut i ärendet har upphävt av Mark- och miljööverdomstolen (dom i mål nr P 6298-17). Domstolen fann att byggnadens utformning tillsammans med det korta avståndet mellan bostadshusen innebar att det skulle uppstå en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL för de boende på C om flerfamiljshuset uppfördes i enlighet med ansökan. Efter att ärendet återförvisats till byggnadsnämnden har ansökan i vissa delar reviderats i ett försök att efterkomma Mark- och miljööverdomstolens synpunkter.

Revideringen innebär bland annat att byggnadens sydöstra fasad fått färre och mindre fönster mot C och att uteplatser riktade mot denna fastighet tagits bort. Byggnadsarean minskades något genom att avståndet till fastighetsgräns mot C har utökats från 4,9 m till 5,1 m. Byggnadsnämndens bedömning är dock att förslaget trots dessa förändringar fortfarande kommer innebära att fastigheten C drabbas av en omfattande direkt insyn ifrån bland annat trapphus, där ett stort antal människor kan väntas passera, balkonger och fönster tillhöriga ett flertal lägenheter. Insyn från trapphuset in i sovrummet kvarstår och detta gäller också insynen in i vardagsrum och kök. Det korta avståndet mellan den föreslagna byggnaden och huvudbyggnaden på fastigheten C innebär att konsekvenserna av den föreslagna byggnadens gestaltning, i form av insyn på grannfastigheten, blir extra påtagliga. De revideringar förslaget har genomgått har endast marginellt påverkat avståndet mellan byggnaderna.

Avseende fastigheten B har de revideringar som företagits på den föreslagna byggnadens sydöstra sida samtidigt inneburit att fönster och vistelseytor tillkommit på fasaden som vetter mot fastigheten B. Fastigheten har efter att ansökan reviderats därmed ett mer utsatt läge än tidigare. Fastigheten drabbas bland annat av insyn över de enda tillgängliga umgängesytor utomhus. B ligger högre belägen än fastigheten A, vilket innebär att insynen inte är lika omfattande som annars hade varit fallet, men byggnadsnämnden bedömer att olägenheten fortfarande är att betrakta som betydande.

Eftersom området inte omfattas av detaljplan finns det inte någon fastställd byggrätt som medför att grannfastigheterna har haft att räkna med en byggnad av nämnda slag som ökar insynen och inskränker deras utsikt. Av MÖD:s avgöranden 2013-06-04 i mål nr P 10223-12 och 2013-06-13 i mål nr P 11281-12 framgår att detta medför att kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras sänks. Att den sökta åtgärden är en nybyggnad innebär också att det finns skäl att ställa mer långtgående krav på utformningen än annars. Byggnadsnämnden kan mot bakgrund av detta konstatera att de revideringar av ansökan som sökande vidtagit inte har varit tillräckliga för att begränsa olägenheten som åtgärden innebär för grannfastigheterna.

**B.A, L.C, S.C, A.L, J.L, K.M, A.B och P.J** (de enskilda klagandena) har i första hand yrkat att nämndens beslut att avslå bygglovsansökan ska fastställas. I andra hand har de yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och målet återförvisas till länsstyrelsen för ny prövning. Som grund för överklagandet har de anfört följande.

#### *Prövningsramen*

Mark- och miljödomstolen är vid prövningen i detta mål inte bunden av bedömningen som gjordes av Mark- och miljööverdomstolen i dess dom den 21 mars 2018 i mål nr P 6298-17. Det är nu fråga om ett nytt mål. Mark- och miljööverdomstolen prövade inte effekterna av tillkommande bebyggelse i förhållande till B, och höll inte heller syn på den fastigheten. Uppfattningen om en byggnads påverkan på omgivningen ändras dessutom över tiden.

Det nu överklagade beslutet gäller återförvisning till byggnadsnämnden och mark- och miljödomstolen inte kan besluta i enlighet med A.Ps förstahandsyrkande.

*Betydande olägenhet för grannfastigheterna*

Hovås Villastad är ett område som domineras av enfamiljsvillor. Området är inte detaljplanelagt och fastigheterna har därmed inga byggrätter. Området där de aktuella fastigheterna ligger sluttar ner mot havet.

De grannfastigheter som skulle drabbas allra värst av den sökta byggnationen är dels C (B.A och L.C) som gränsar till A i sydost och dels B (P.J) som gränsar till A i nordost. C ligger på ungefär samma höjd i sluttningen som A medan B ligger högre än A.

Om den sökta byggnaden uppförs kommer de nämnda grannfastigheterna att drabbas av betydande olägenhet i form av omfattande insyn in i trädgård, på uteplatser och i bostadshus. B kommer därtill drabbas av en kraftigt skymd utsikt.

Den lovsökta byggnadens tak har en sarg som leder till misstanke att en takterrass i framtiden kommer anläggas på taket.

*Betydande olägenhet för C*

Det tidigare sökta bygglov på A upphävdes av MÖD på grund av den betydande olägenhet det skulle medföra för de boende på C. Fråga var om insyn från trapphusets stora fönsterpartier mot kök och vardagsrum samt ett sovrum på övre våningsplanet samt viss insyn från bl.a. sovrum mot vardagsrummet och från en uteplats och en balkong mot kök och matplats.

De justeringar som gjorts jämfört med det tidigare, av MÖD upphävda bygglov, är ytterst marginella. Avståndet mellan det planerade flerbostadshuset och C har ökat med ca 20 cm. Vissa justeringar har gjorts beträffande fönster och uteplats mot C, effekterna av detta är dock otillräckliga.

I aktuell ansökan är fönstren i trapphuset färre och även andra fönster och uteplats har tagits bort. Trots detta kvarstår en påtaglig insyn från trapphuset in i sovrummet

i bostadshuset på C. Bara en marginell del av insynen har försvunnit i och med att vissa fönster i trapphuset tagits bort. Dessutom kvarstår insyn in i vardagsrum och kök, och även insyn in på en toalett på samma våning. Trapphuset sträcker sig från plan ett till plan tre, vilket innebär att insyn in i bostadshuset på C kommer kunna ske såväl rakt in som genom att se ner i berörda rum.

*Betydande olägenhet för B*

Påverkan på B prövades inte i den tidigare prövningen då MÖD upphävde tidigare meddelat bygglov och avslag bygglovsansökan. P.J, ägare till B, hade missat överklagandefristen för bygglovsbeslutet från 2016 och var överhuvudtaget inte part i den överprövningsprocessen.

Nu planerat flerbostadshus är utformat med stora fönster, balkonger och uteplatser på den nordöstra fasaden. Dessa vetter i riktning mot P.Js fastighet B.

Den typ av olägenheter som ledde till att MÖD upphävde det tidigare bygglovet på grund av betydande olägenheter för C drabbar även fastigheten B. Den sistnämnda fastigheten drabbas därtill av en kraftigt skymd utsikt.

Uteplatsen på B ligger på bostadshusets sydvästra sida som vetter mot A. Det finns ingen ytterligare uteplats eller plats för utevistelse på B. Utsikten från B är idag fri ut över Hovås Villastad och ut mot havet i sydväst. Uteplatsen är försedd med spabad och saknar på grund av det höga läget helt insyn från bostadshuset på A och övriga grannfastigheter. A ligger framför B i sluttningen och är idag bebyggd med en enfamiljsvilla som vare sig påverkar utsikten i någon särskild utsträckning eller medför någon insyn på B. Om flerbostadshuset uppförs kommer detta att komma betydligt närmare B än det nuvarande bostadshuset. Avståndet från dess nordöstra sida blir ca 8 meter till tomtgränsen, ca 12 meter till uteplats och spabad och ca 16 meter till bostadshuset på B.

Den nordöstra fasaden på flerbostadshuset har försetts med uteplats på bottenplan (plan 2) och med två balkonger på den översta våningen (plan 3), samt fönster till lägenheternas sovrum och vardagsrum/kök. En lägenhet är inrymd på varje våning i den nordöstra delen av huset och lägenheterna har tre sovrum vardera, varav två har fönster i riktning mot B. Länsstyrelsen har som skäl för sitt beslut bl.a. angett att samtliga ytor för utevistelse inom A mot B tillhör en och samma lägenhet, detta är alltså direkt felaktigt.

Balkongerna på plan 3 och uteplatsen på B hamnar nästan mitt emot varandra. Det kommer att gå att se från fönstren och balkongerna på plan 3 rakt över till uteplatsen på B och tvärtom. För ägaren till B kommer dennes uteplats med spabad - som nu har ett avskilt läge utan insyn - att hamna direkt i blickfånget sett från balkonger och fönster på det planerade flerbostadshuset. Spabadet används frekvent och året runt. Spabadets övre kant kommer att vara synligt ovanför staketet vilket innebär att den som sitter på kanten, kliver ned i spabadet eller sitter i det kommer att vara fullt synlig från balkonger och fönster på flerbostadshusets översta våning (plan 3). På ett motsvarande sätt kommer människor som vistas på balkongerna på den sökta byggnationen att bli fullt synliga från uteplatsen på B, vilket kommer leda till en påtaglig känsla av insyn på grund av balkongernas tänkta användning.

Den sökta byggnadens höjd innebär dessutom att den kommer att skära av utsikten från B.

Det är viktigt att vara medveten om att den sökta byggnadens nockhöjd inte anges som plushöjd vare sig i bygglovshandlingarna eller A.P.s senare inlagor. De framtagna vyerna utgår därför från den golvhöjd, +19 meter, som nu anges av A.P. På bygglovsansökans sektionssritning anges att HFG (höjd färdigt golv) fastställs i samband med utsättning. Golvhöjden och därmed nockhöjden kan därmed bli högre än vad ingivna illustrationer visar.

Markhöjderna nordväst och sydväst om den lovsökta byggnaden är +19,1 respektive knappt +19 meter. Jordlagret på A är mycket tunt och kan inte absorbera

några större regnmängder. Med tanke på avrinningen av regnvatten kan golvhöjden inte vara lägre än +19 meter utan kommer att behöva vara högre för att vatten inte ska rinna in. Golvhöjden för befintligt bostadshus på A är exempelvis 19,4 meter.

Nockhöjden på det sökta flerbostadshuset kommer därmed sannolikt att hamna minst i nivå med eller strax under TV-antennen på befintligt bostadshus på A.

Den lovsökta byggnaden medför även överhörning över vad som sägs på uteplatsen på fastigheten B. Även detta innebär sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

#### *Formaliafel*

Länsstyrelsen i sin prövning utgått från det felaktiga antagandet att prövning av påverkan på fastigheterna B och D omfattades av MÖD:s prövning 2018.

Länsstyrelsens prövning har därför felaktigt begränsats beträffande B och omfattar överhuvudtaget inte D. Dessa brister i länsstyrelsens prövning är så allvarliga att de i sig utgör skäl för upphävande av länsstyrelsens beslut och återförvisning av ärendet till länsstyrelsen. \_\_\_\_\_

De enskilda klagandena har åberopat ritningar, illustrationer och fotografier till stöd för sin talan. De har även redogjort för praxis från Mark- och miljööverdomstolen.

**P.J** har för egen del tillagt följande.

MÖD avslog den tidigare bygglovsansökan och ägaren av A har därefter på nytt ansökt om bygglov med ett ändrat utförande. Det rör sig om ett nytt ärende.

Han var inte en del av det tidigare förfarandet. Hans fastighet, B, har inte beaktats i de bedömningar som skedde i det tidigare ärendet. Därmed ska hans överklagande inte prövas utifrån de ändringar som skett i den nya lovansökan utan

alla aspekter av den sökta åtgärden ska omfattas av prövningen. Motsatsen skulle strida mot grundläggande rättssäkerhetsprinciper.

Nämnden har bl.a. pekat på bristande anpassning till stadsbilden och den omgivande miljön. Han ansluter sig till nämndens bedömning och ifrågasätter om de kulturmiljöaspekter som nämnden nu lyfter fram fullt ut har omfattats av prövningen i det tidigare bygglovsärendet. Även anpassningskravet bör därför prövas på nytt.

Han är sedan barnsben väl förtrogen med det aktuella villaområdet i Hovås. Vid förvärvet av B gjorde han därför bedömningen att det saknades anledning att räkna med ytterligare bebyggelse i grannskapet av det slag som ansökan avser. Bygglövsansökan avser ett projekt där en befintlig villabyggnad rivs och ersätts av ett nybygge i helt annan omfattning och dessutom med kraftigt ökad insyn och skydd utsikt som resultat. Området saknar detaljplan och någon outnyttjad byggrätt kan därmed inte återöppnas.

Vidare finns ett avtalsservitut (ett s.k. villaservitut) som belastar såväl A som B till förmån för E (akt nr 14-IM1-22/302.1), vilket innehåller bebyggelsebegränsningar bl.a. avseende yta och höjd. Servitutsbegränsningarna överskrids tydligt av den sökta åtgärden. Avtalsservitutet må vara en i första hand civilrättslig fråga men även servitutet bör beaktas vid bedömningen av betydande olägenhet.

**A.P** har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet. Han har för egen del yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen beviljar bygglov enligt ansökan och i andra hand att mark- och miljödomstolen återförvisar målet till byggnadsnämnden för sådan åtgärd. Som grund för talan har han anfört följande.

Sökt bygglov medför endast marginell insyn mot fastigheten C. Sökt bygglov medför inte insyn mot fastigheten B. Han har gjort det han kan för att byggnationen ska medföra minsta möjliga insyn. Betydande olägenhet uppkommer inte för någon av klagandefastigheterna.



*Prövningsramen*

Mark- och miljööverdomstolens dom den 21 mars 2018 i mål nr P 6298-17 är formellt inte bindande för prövningen i detta mål, men det vore närmast obstruktion att gå emot de bedömningar som gjordes i den domen. Under tiden mellan tidigare och nuvarande bygglovsansökan har det inte hänt någonting av betydelse.

*Bygglovsansökan och byggnadens utförande*

Det som står angivet på bygglovsansökans sektionsritning, att höjd för färdigt golv fastställs i samband med utsättning, motsvarar vad som är normalt förekommande i alla bygglovsprocesser. Sökanden föreslår ett höjdmått i sin ansökan, vilket besvaras av nämnden med ett definitivt mått i samband med utsättning på plats. Golvnivån för bottenplan enligt bygglovsansökan är i vart fall snubblande nära gatunivån. Viss mindre höjdskillnad behövs dock för vattnets avrinning mot gatan. Det befintliga huset på fastigheten har sin bottenvåning en bit över gatunivån.

Den sarg som ritats på byggnadens tak är en arkitektonisk finess. Taksektionerna är låglutande i olika riktningar. Sargen är till för att få en visuellt plan taklinje, trots taklutningarna.

Fönstren i byggnadens trapphus ska förses med vattrat glas, så att insyn från dessa fönster inte blir möjlig. En precisering av sådant utförande är dock inte brukligt att ange i en bygglovsansökan.

*Ingen betydande olägenhet för C*

Mark- och miljööverdomstolen uttalade i mål P 6298-17 bl.a. att det hade varit möjligt för utforma bostadshuset på annat sätt som hade inneburit mindre insyn till bostadshuset på C.

Med anledning av Mark- och miljööverdomstolens domskäl beträffande C reviderade han sin bygglovsansökan. De förändringar som gjorts är omfattande och betydande. Vissa fönster är helt borttagna, andra fönster har minskats betydligt, balkonger och uteplatser är helt borttagna. I anledning av den omfattande revidering

av bygglovsansökan som gjorts uppkommer inte längre någon betydande olägenhet för C.

De skisser som de enskilda klagandena åberopat redovisar inte en korrekt bild av insynförhållandena. Skisserna är direkt missvisande. Det framgår för övrigt inte vem som har gjort skisserna. Det synes vara fastighetsägarna som själva ritat dem.

A.P har använt sig av experter på arkitektfirman Bostadslyftet AB för utformning av bygglov för att åstadkomma minsta möjliga insyn mot C. De fönster som kvarstår mot C efter revideringen är små och medför en obetydlig insyn mot C. Det går av naturliga skäl inte att utforma byggnaden så att insyn mot C helt uteblir, vilket skäligen bör tålas. Byggnaden måste ha några små fönster för att vara ändamålsenlig.

Mot bakgrund av fönstrens blygsamma antal och storlek samt avståndet mellan byggnadernas fönster (ca 17 meter) kommer insyn mot C således att vara obetydlig.

*Ingen betydande olägenhet för B*

Klagandens resonemang om minskad utsikt och insyn synes bero på en missuppfattning. Den planerade byggnaden kommer inte att påverka utsikten för B eller medföra någon insyn, vilket framgår redan av bygglovshandlingarna.

Förutom de stora nivåskillnaderna mellan fastigheterna har B sedan länge ett staket och en häck som vetter mot den planerade fastigheten. Sökt bygglov medför således vare sig någon insyn eller begränsning av utsikt för B.

De klagande har till styrkande av betydande olägenhet utvecklat sin talan bilagt skisser, foton samt hänvisat till diverse praxis. Mot bakgrund av att klaganden felaktigt utgått från att bostadshuset kommer bli betydligt högre än vad som är fallet saknar argumentationen och rättsfallen m.m. relevans och bemöts därför

inte i sak på annat sätt än genom hänvisning till de illustrationer som bifogats A.Ps svar i målet.

*Länsstyrelsens bedömning är riktig*

Mark och -miljööverdomstolen har i sin prövning funnit att sökt bygglov uppfyller krav på anpassning till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § PBL) och krav angående byggnadens utformning (8 kap. 1 § PBL) samt att det finns tillräcklig friyta på tomten (8 kap. 9-10 §§ PBL). Mark- och miljööverdomstolen har även konstaterat att byggnationen kommer leda till ökad skuggning och att området kommer bli mer trafikerat och i övrigt prövat om byggnadens volym i sig utgör olägenhet. Mark- och miljööverdomstolen bedömde inget av det nämnda var av betydande karaktär.

Mot bakgrund av att Mark- och miljööverdomstolen, genom lagakraftvunnen dom, tagit ställning till det som nämnts i närmast föregående stycke har länsstyrelsen rätteligen inte prövat detta på nytt.

I fråga om betydande olägenhet i form av insyn och utsikt måste en bedömning ske i varje enskilt fall. Länsstyrelsen har rätteligen bedömt att sökt bygglov inte medför betydande olägenhet för C eller B.

Ägarna till D har inte ens påstått att sökt bygglov skulle medföra insyn eller begränsning av utsikt för deras fastighet. Länsstyrelsen har således inte haft anledning att pröva den frågan. D ligger på andra sidan en gata och inte ens mittemot A.Ps fastighet. Avståndet mellan bostadsbyggnadernas närmaste husknutar är hela 26 meter (ca).

Det saknas skäl att återförvisa ärendet till länsstyrelsen för förnyad prövning.

*Grunder för A.P egna yrkanden*

Mycket lång tid har förflutit sedan bygglov söktes. När ny ansökan gavs in efter Mark- och miljööverdomstolens ”anvisning” gav byggnadsnämnden obehörigen bygglov på delegation, varför länsstyrelsen upphävde bygglovsbeslutet och visade

ärendet åter till byggnadsnämnden. Nämnden avslog då ansökan med skäl som var obstruktiva mot vad Mark- och miljööverdomstolen uttalat och som underkändes av länsstyrelsen. Om mark- och miljödomstolen nu återförvisar ärendet till byggnadsnämnden kan det inte uteslutas att nämnden ånyo obstruerar, sammantaget med att parterna kan komma att få saken överprövad i ytterligare en tidskrävande omgång i tre instanser. Enklast och mest rationellt är det om Mark- och miljödomstolen ger bygglov och lämnar till nämnden att hantera de administrativa frågorna, som sammanhänger med bygglovsbeslutet.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen höll sammanträde och syn den 25 november 2021.

Mark och- miljööverdomstolen har i avgörandet från 2018 i mål P 6298-17 funnit att sökt bygglov uppfyllde krav på anpassning till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § PBL) och krav angående byggnadens utformning (8 kap. 1 § PBL) samt att det finns tillräcklig friyta på tomten (8 kap. 9-10 §§ PBL). I det nu aktuella bygglovet prövas i huvudsak samma förslag till byggnad, dock med vissa ändringar av de nord- och sydöstra fasaderna.

Mark- och miljödomstolen kunde vid synen, i likhet med Mark- och miljööverdomstolen, konstatera att det i området finns en varierad bebyggelse både vad gäller storlek och utformning. Vidare noteras följande. I det närmaste grannskapet finns ingen särskild byggnadsstil eller enhetlig bebyggelsestruktur, men bebyggelsen består såvitt domstolen kan bedöma av enbostadshus med sadeltak eller valmade tak på förhållandevis rymliga tomter.

Den föreslagna byggnadens byggnadsarea är jämförbar med bostadshusen på grannfastigheterna F och D. Byggnaden har emellertid tre våningar och omfattar fem lägenheter med en sammanlagd bruttoarea på 858 m<sup>2</sup>.

Åt nordväst kommer byggnaden att sträcka sig upp i den branta slänt som idag utgör en stor del av trädgården. I det övre planet föreslås balkonger i nivå någon meter

eller två under trädgården på B, ca 10 meter från dess befintliga uteplatser.

I förhållande till den tidigare ansökan om bygglov har den sydöstra fasaden – som vetter mot C utformats med färre och mindre fönster, uteplatser och balkonger har tagits bort och byggnadens avstånd till fastighetsgräns har ökat med ca 20 cm. En lång, oregelbunden, förhållandevis slutet och murlik fasad föreslås följa gränsen till C på knappa 5 upp till 10 meters avstånd i bottenvåningen. På plan två medför en utkravning av balkong och rum att avståndet som närmast kommer att bli ca 3,5 m, medan avståndet mellan byggnaderna blir 15 – 17 meter. En mer öppen fasad föreslås mot G med ett avstånd på som minst ca 17 meter mellan altanen på G och byggnaden på A.

Fasaden mot H är väsentligt högre, och har i nedervåningen fyra garageportar och på plan två och tre balkonger, jämfört med det befintliga husets enda våning. Från den föreslagna byggnaden till fastighetsgränsen på F är det drygt 14 meter och till bostadshuset ca 18 meter. Vad gäller D, väster om den föreslagna byggnaden, är avståndet till fastighetsgränsen från den föreslagna byggnadens sydvästra hörn ca 11 meter till fastighetsgränsen och som närmast drygt 26 meter från bostadshuset. För både F och D gäller att det inte finns tydliga vistelsezoner, uteplatser eller trädgård på de delar av tomterna som vetter mot A.

Sammantaget skiljer sig den föreslagna bostadsbyggnaden, vad gäller höjd, volym, det oregelbundna taket, mängden balkonger och de uppbrutna fasaderna, i viss mån från de omgivande enbostadshusens skala och utformning. Byggnaden avviker dock inte i en sådan grad att bestämmelserna om krav på anpassning till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan åsidosätts. Vidare får byggnaden anses vara utformad så att en tillräckligt god form- färg- och materialverkan.

Mark- och miljödomstolen finner mot angiven bakgrund således inte skäl att göra någon annan bedömning än den Mark- och miljööverdomstolen gjort i det tidigare avgörandet, dvs. kraven enligt 2 kap. 6 §, 8 kap. 1, 9 och 10 §§ får anses uppfyllda.

Med anledning av vad nämnden anfört om att området är upptaget i kommunens bevarandeprogram kan i sammanhanget konstateras att, såvitt domstolen kan bedöma, den aktuella fastigheten ligger utanför, men gränsar till, det område som redovisas i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, del II. Det påverkar därmed inte domstolens bedömning såvitt avser kravet på anpassning i 2 kap. 6 § PBL.

Frågan är då om betydande olägenhet uppstår.

I ett område som saknar detaljplan, som i detta fall, får gränsen för vad som kan anses vara en betydande olägenhet sättas något lägre än annars.

Fastigheterna G, F och D kan inte sägas bli påverkade på ett sådant sätt att någon betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening kan anses uppkomma. Därtill är avståndet för stort; någon nämnvärd insyn ens i trädgårdar eller uteplatser bedöms inte uppstå eller vara så begränsad att den får tålas.

När det gäller påverkan på B bedömer domstolen inte heller att någon av de påtalade olägenheterna är att bedöma som betydande olägenhet. Den planerade byggnaden kan till att börja med inte påverka utsikten annat än mycket begränsat åt sydost och inskränker inte någon havsutsikt. Fönster, balkonger och uteplatser vetter visserligen åt B. Eftersom denna fastighet ligger högre än A bedömer domstolen att någon insyn av betydelse inte uppkommer. Denna bedömning förändras inte av att det finns ett spabad på fastigheten. Den befarade ljudstörningen kan inte heller betraktas som en betydande olägenhet; att grannar kan höras är normalt i ett tätbebyggt område.

När det gäller påverkan på C kan konstateras att förändringar av fasaden har skett. Otvivelaktigt innebär borttagandet av balkonger och uteplatser liksom

begränsningen av fönsterstorleken en minskad påverkan. Trots dessa förändringar kvarstår möjligheterna till insyn till bostadshuset på C. Det korta avståndet mellan byggnaderna och den planerade byggnadens utsträckning och volym längs fastighetsgränsen bidrar till att förstärka denna påverkan.

Den omgivningspåverkan som det föreslagna huset innebär för C medför enligt domstolens bedömning en sådan betydande olägenhet som inte är tillåten.

Sammantaget ska alltså överklagandet bifallas och länsstyrelsens beslut ändras på så sätt att nämndens beslut i stället fastställs.

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

Överklagande senast den 1 mars 2022

Vibeke Sylten

Helena Carling

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Vibeke Sylten, ordförande, och tekniska rådet Helena Carling. Föredragande har varit beredningsjuristen Anders Jagefeldt.