



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060405

DOM
2024-05-27
Stockholm

Mål nr
P 9182-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-06-29 i mål nr P 2847-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. KC
2. ME
3. AF
4. JL
5. CB
6. BW

Motpart

1. Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun
2. AP

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten XXX i Göteborgs kommun

Dok.Id 2042215

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom återförvisar Mark- och miljööverdomstolen ärendet till Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun för fortsatt behandling.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KC, ME, AF, JL, CB och **BW** har yrkat att Mark- och miljööver-domstolen ska fastställa Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommuns beslut att avslå ansökan om bygglov.

Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun har tillstyrkt ändring.

AP har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KC, ME, AF, JL, CB och **BW** har i huvudsak anfört detsamma som hos mark- och miljödomstolen. **AF** och **JL** har här även åberopat tre videofilmer. **BW** har här även åberopat en videofilm.

Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun har vidhållit vad som anförts i det överklagade beslutet.

AP har i huvudsak anfört detsamma som hos mark- och miljödomstolen. Han har här även åberopat bilder avseende bebyggelseutvecklingen i området.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun beslutade den 22 juni 2021 (§ 303, BN 2021-002300) att avslå **AP** ansökan om bygglov för tillbyggnad av en-bostadshus på fastigheten XXX. Ansökan avslogs med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av beslutet framgår att nämnden bedömde att till-byggnaden inte strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Däremot ansåg nämnden att skuggning och beskuren utblick för grannfastigheten YYY, sammantaget med att fastighetsägarna inte haft att förvänta sig ett tvåvåningshus, gör

att betydande olägenhet (2 kap. 9 § PBL) föreligger. Länsstyrelsen avslog sökandens överklagande dit. Efter överklagande till mark- och miljödomstolen upphävde domstolen nämndens beslut och återförvisade målet till nämnden för beviljande av bygglov. Domstolen ansåg att tillbyggnaden inte medför betydande olägenhet.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att utformningen av tillbyggnaden inte strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Utredningen visar att tillbyggnaden kommer att medföra olägenheter för ägarna till grannfastigheten YYY bestående i viss skuggning och beskuren utsikt m.m. Mark- och miljööverdomstolen anser dock, i likhet med mark- och miljödomstolen, att tillbyggnaden inte utgör betydande olägenhet. Mark- och miljödomstolen hade således skäl för att upphäva nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov.

Mark- och miljödomstolen har återförvisat målet till nämnden för beviljande av bygglov. Nämnden har dock endast prövat bygglovsansökan i förhållande till 2 kap. 6 och 9 §§ PBL.

Mark- och miljööverdomstolen anser att det bör ankomma på nämnden att pröva övriga förutsättningar för bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL. Den överklagade domen ska därför ändras på så sätt att ärendet återförvisas till nämnden för denna prövning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Lars Olsson, referent, tekniska rådet Johan Hjalmarsson (skiljaktig) samt adjungerade ledamoten Erik Sjöstedt. Föredragande har varit Elin Haubitz Man.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Tekniska rådet Johan Hjalmarsson vill fastställa nämndens beslut och anför följande.

Det sökta bygglovets avser en ändring av bostadshuset på fastigheten XXX, beläget ca 4,5 meter från gränsen till grannfastigheten YYY. Ändringen innebär att större delen av huset får ytterligare en våning och att huset därmed blir ett tvåplans-hus.

Ändringen innebär att fasadhöjden ökar från ca 5,5 meter till knappt 11 meter.

Fasaden mot grannfastigheten har få fönster åt det hållet för att begränsa de olägenheter som annars skulle kunna uppstå till följd av ökad insyn.

Vid bedömningen av om den sökta åtgärden medför en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL är det enligt min mening av betydelse att området saknar detaljplan, att bostadshuset på grannfastigheten YYY ligger nära fastighetsgränsen och att vardagsrummet och andra centrala bostadsfunktioner i bostadshuset är vända mot bygglovsfastigheten XXX.

Mark- och miljööverdomstolen har uttalat att när det inte finns någon detaljplan, och således inte heller någon byggrätt, sänks kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av grannarna. Domstolen har även ansett att då det inte finns någon detaljplan, har grannarna vanligtvis inte att räkna med omfattande byggnadsverksamhet på grannfastigheten (jfr MÖD:s domar den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12, den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12 och den 22 februari 2017 i mål nr P 9631-16).

Enligt min mening medför påbyggnaden på bygglovsfastigheten XXX minskat ljusinsläpp och en känsla av instängdhet på grannfastigheten YYY. Eftersom området inte omfattas av någon detaljplan har ägarna till grannfastigheten inte haft att räkna med påbyggnaden. Enligt min mening finns det även skäl att beakta att det finns möjlighet att tillskapa motsvarande utrymmen i markplan, vilket skulle minska olägenheterna för omgivningen. Sammantaget anser jag att den sökta utformningen innebär sådan betydande olägenhet för ägarna till grannfastigheten som går utöver vad de skäligen ska behöva tåla. Mot denna bakgrund anser jag att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och att stadsbyggnadsnämndens beslut ska fastställas.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-06-29
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 2847-22

PARTER

Klagande
AP

Motparter

1. AB Hovås Villastad, 556006-4882
2. KC
3. ME
4. PE
5. Göteborgs kommun
6. AF
7. JL
8. BW
9. CB

10. NW

11. SY

12. Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 23 juni 2022 i ärende nr 403-34248-2021, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten XXX i Göteborgs kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Göteborgs kommuns beslut den 22 juni 2021 (§ 303, BN 2021-002300) och återförvisar målet till stadsbyggnadsnämnden för beviljande av bygglov.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden (numera Stadsbyggnadsnämnden) i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade den 22 juni 2021 (§ 303, BN 2021-002300) att avslå AP ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten XXX. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet.

Tidigare, nämligen den 8 maj 2019, beslutade Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun att bevilja bygglov för en snarlik tillbyggnad av enbostadshuset. Detta beslut upphävdes av länsstyrelsen efter överklagande. Mark- och miljödomstolen avslog därefter AP överklagande i mål P 4654-19 den 24 november 2020.

De båda åtgärderna skiljer sig åt. En takterrass åt sydväst och ett fönster åt sydost har utgått i den nu aktuella ansökan.

YRKANDEN M.M.

AP har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska bevilja bygglov i enlighet med ansökan.

Han har vidhållit vad han anförde i underinstanserna och tillagt eller framhållit bl.a. följande.

Mot bakgrund av att de har eliminerat insynen till fastigheten YYY kan det inte anses föreligga betydande olägenhet för boende på grannfastigheterna. Han anser att länsstyrelsen har feltolkat mark- och miljödomstolens dom från den 24 november 2020 i mål nr P 4654-19. Domstolen bedömde att det som utgjorde en betydande olägenhet var insynen till YYY och konstaterade att skuggningen för YYY, vid byggnation enligt dåvarande ansökan,

varken ensamt eller sammantaget med övrig påverkan på ljusförhållandena utgjorde en betydande olägenhet. Domstolen bedömde vidare att utblicken för YYY inte påverkades i sådan utsträckning att det utgjorde en betydande olägenhet. Därtill uttalade domstolen att det vid bedömningen av om betydande olägenhet föreligger skulle vägas in att fastighetsägarna till YYY inte hade haft att förvänta sig en förändring till ett tvåplanshus, eftersom det är fråga om envåningshus i kvarteret där fastigheterna YYY och XXX ingår.

När insynen numera är eliminerad kan det inte vara rimligt att neka en fastighetsägare bygglov endast på grund av att en granne inte haft att förvänta sig en förändring till ett tvåplanshus, med tanke på hur det faktiskt ser ut på platsen med mycket blandad bebyggelse och mestadels stora tvåplanshus runt deras fastigheter. Samtliga instanser har vidare konstaterat att ett tvåplanshus inte strider mot anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL.

Kommunen har därtill nyligen, i samband med antagandet av en detaljplan för ett område bara några enstaka meter framför deras hus, tillåtit tvåplanshus med nockhöjder på 12 meter. I samband med det har kommunen anfört att höjderna på husen är anpassade till grannhusen och att det skulle innebära en sämre anpassning till områdets karaktär att endast tillåta enplanshus. Eftersom deras nuvarande hus har ett högt tak kommer höjden endast öka med 145 cm, vilket innebär att påbyggnaden inte kan anses innebära en förändring från ett enplanshus till ett tvåplanshus. Det bör även vägas in i bedömningen att det tidigare legat ett tvåplanshus på deras fastighet.

Enligt grundläggande förvaltningsrättsliga principer ska den enskilde medborgaren kunna förutse och handla efter myndigheters och domstolars beslut. Med beaktande av domslutet har de nu låtit rita om huset och eliminerat insynen mot YYY varför bygglov bör beviljas. Oavsett tolkning av mark- och miljödomstolens dom kan inte endast den begränsade påverkan på skuggningen

och utblicken samt att ägarna till YYY inte haft att förvänta sig förändringen innebära att betydande olägenhet föreligger.

Angående inskickade missvisande bilder

Även i denna process har motparten skickat in diverse bilder som ska föreställa deras påbyggda hus. Dessa bilder grundar sig inte på ritningarna. De anser att de är felaktiga och överdrivna. Det enda säkra riktmärke man kan förhålla sig till vad gäller höjden är att den nuvarande skorstenen är 140 cm vilket i stort sett motsvarar den tillkommande nockhöjden om 145 cm.

Insyn

Stadsbyggnadskontoret, byggnadsnämnden och länsstyrelsen har konstaterat att insynen inte längre kan anses vara en olägenhet. Det enda fönster på fasaden mot fastigheten YYY som kvarstår är ett högt, smalt, liggande fönster beläget i ett trapphus. Från övervåningens golv upp till nederkanten av fönstret är det 190 cm. Ståendes på övervåningen riktad mot fönstret har man dessutom en trappa om 1 meter mellan sig och fönstret. Från trappavsatsens golv i mitten av trappan upp till nederkanten av fönstret är det 3,06 meter. Därmed kan detta fönster inte medföra någon insyn till YYY, oavsett var i huset man står.

De två fönsterdörrarna som är inritade på fasaden mot sydväst är med tanke på att de är täckta nedtill och att räcket kommer sitta intill fasaden att likställas med vanliga fönster. Med tanke på den vinkel som huset är beläget i, i förhållande till bostadshuset på YYY, och med hänsyn till storleken på fönstren, krävs det att man hänger sig ut genom fönstret eller i stort sett trycker ansiktet mot fönstret för att få insyn till YYY. Detta kan inte anses vara fråga om sådan ”insyn” som ska beaktas vid bedömningen av en olägenhetsgrad i ett bygglovsärende.

Skuggning

Bilagda fotografier åskådliggör hur skuggan infinner sig på den nordvästra altan på YYY i juli kl. 20.41, kl. 21.02 samt kl. 21.16 utan någon påbyggnad.

Arkitekt Magnus Borglund på White Arkitekter har gjort en solstudie och skrivit ett utlåtande. Han har konstaterat att påbyggnaden skulle tidigarelägga skuggningen på den nordvästra altanens hela golv med cirka 30–45 min under perioden april-september. Störst påverkan skulle det bli vid midsommar (cirka 45 minuter tidigare) och minst påverkan i början och slutet av perioden, det vill säga april och september (cirka 30 minuter tidigare). Han ifrågasätter varför det alltjämt vidhålls att en påbyggnad om 145 cm skulle innebära en tidigareläggning av skuggningen på altanen med hela 3 timmar. Detta påstående grundas på en felaktig solstudie som av förklarliga skäl nu inte längre redovisas i sin helhet. Denna solstudie ingavs till mark- och miljödomstolen vid den tidigare prövningen. De två bilderna i solstudien uppgavs visa hur påbyggnaden av deras hus skulle påverka skuggningen på deras nordvästra altan den 1 juli kl. 17.30. Jämför man skuggningen på bilderna bakom bostadshus på YYY föreställande samma tidpunkt visar dessa olika skuggningar bakom deras hus. Eftersom påbyggnaden inte kommer att påverka skuggningen bakom deras hus borde skuggningen där vara densamma. Det finns därför flera skäl att ifrågasätta denna solstudie.

Alternativ placering

Det påstås att det finns en alternativ placering för tillbyggnaden. De anser att en sådan inte är möjlig av de skäl som tidigare angetts. Dessutom har det ställts krav på under vilka omständigheter en sådan tillbyggnad skulle godkännas.

Angående XXY

De har svårt att förstå att ägarna till XXY motsätter sig bygglovet. Av bilder framgår att deras utsikt måste vara högst begränsad, bland annat med tanke på den enorma träddunge som växer framför deras hus.

Avslutningsvis

Han har tolkat mark- och miljödomstolens dom i den föregående bygglovsprocessen som att en betydande olägenhet inte längre skulle föreligga om balkongen togs bort. Balkongen och ytterligare fönster på fasaden mot grannen

har nu tagits bort och de anser att de har rättat sig efter domen och att bygglov bör beviljas. De resterande olägenheterna kan inte anses vara av betydande slag.

Vad som är en betydande olägenhet ska enligt PBL bedömas bland annat med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållanden på orten. Hovås är ett tätt-bebyggt område och ytterligare förtätning pågår och planeras alltjämt. I deras absoluta närområde ligger det mestadels tvåplanshus. Med en betydande olägenhet menas enligt PBL en olägenhet av kvalificerat slag och det anser han att det inte är fråga om nu när de tagit bort både balkong och fönster mot grannen.

AB Hovås Villastad har uppgett att de inte har någon erinran mot att bygglov beviljas.

CB och **BW (XXY)** har motsatt sig bifall till överklagandet.

De har anfört bl.a. följande.

De förvärvade fastigheten XXY den 31 december 2020. En stor bidragande anledning till deras förvärv var havsutsikten från husets altan, vardagsrum och kök. Något som också bidrog till det höga pris som de fick betala. En byggnation av en andra våning enligt bygglovsansökan skulle till fullo reducera denna havsutsikt.

Stamfastigheten (deras fastighet, XXY) och grannfastigheterna XYY och YYY ägdes ursprungligen av samma familj. På 1970-talet gjordes XXX byggbar för ett bredare hus tack vare att mark kunde förvärvas från YYY. Det bestämdes då att samtliga fyra tomter kring den ursprungliga stamfastigheten skulle bebyggas med enplanshus. Detta för att inte skymma varken stamfastighetens vackra sommarvilla från sekelskiftet eller övriga grannar mer än nödvändigt. Sommarvillan med anor från långt tidigare flyttades runt sekelskiftet från Hovås golfbana till den plats den står på idag på

XXY just för den vackra utsikten över nejden och havet mot sydväst. Huset har sedan dess omsorgsfullt renoverats med bevarad sekelskiftescharm och anses ha ett av Hovås absolut bästa lägen, något som nu riskerar att ändras markant. Det befintliga huset på XXX ritades i samråd med dåvarande ägare till stamfastigheten och grannfastigheter. Taket utformades med en sluttning och lägre del mot nordost för att hålla stamfastighetens utsikt västerut mot viken fri, något som varit av stor betydelse vid deras köp av fastigheten. Påbyggnaden av en andra våning enligt ansökan skulle helt reducera denna havsutsikt och övrig värdefull utblick över nejden mot sydväst.

Utgår man från det som definitionsmässigt är att anse som ett kvarter kring XXX, består bebyggelsen av envåningshus. Även i kringliggande område finns idag en sammanhållen, enhetlig bebyggelse. En påbyggnad på XXX skulle innebära ett markant avsteg från detta. Dessutom känns förslaget särskilt olyckligt då fastigheten XXX ligger i kvarterets sydvästra hörn. Att bygga högt (tvåplan med en källare väsentligt över mark) här ger stora nackdelar vad gäller sol, ljus, estetik och utsikter för många människor i kringliggande fastigheter, något som strider helt mot ursprungstanken. Det är den mest olämpliga tomten för ett tvåplanshus i grannskapet.

Även ur ett bredare perspektiv får förslaget negativa konsekvenser. Det skulle bli ett avsteg även från hela områdets allmänna, naturliga utformning där hushöjderna följer vägen mot havet. Byggnaden skulle även avgränsa kvarterets front från inblick samt minska utblicken från banvallen, en fråga som haft vikt i detaljplanearbetet för den intilliggande så kallade Hovåsängen.

Tillbygget skulle dölja både hav och konturen av land bakom havet och husen. Endast himmel skulle synas över taket på tvåplanshuset, utan någon som helst förankring till landskapet bakom. Detta skulle innebära en betydande olägenhet för dem. Enligt olika undersökningar, såsom undersökning utförd av SBAB Bank bland över 200 mäklare och 1 014 privatpersoner, ökar havsutsikt värdet på en fastighet i Göteborg/Västsverige med mellan 22–33 procent. Det innebär

att de vid köpet av sin fastighet betalade mellan 3,5 och 5,2 miljoner kronor extra för just havsutsikten. Ett tvåplanshus på fastigheten XXX skulle medföra att deras havsutsikt försvinner och deras fastighet skulle således drabbas av ett värdetapp på mångmiljonbelopp, vilket vore en ekonomisk katastrof och definitivt en betydande olägenhet för dem. Dessutom visar forskning att havsutsikt har en betydande koppling till låga nivåer av psykisk ohälsa.

De har inte fått någon information om det önskade bygget av säljaren eller mäklaren inför köpet av fastigheten. Detta kan bekräftas av fastighetsmäklaren. Enligt mäklaren förelåg inte heller någon upplysningsplikt eftersom AP hade fått avslag på bygglovsansökan vid tiden för deras förvärv av fastigheten.

KC och ME (XYY) har motsatt sig bifall till överklagandet.

De har anfört bl.a. följande.

Deras fastighet, XYY, är en av tre avstyckade fastigheter (XYY, 3:331 och 3:440) belägna väster om stamfastigheterna XXY och YYY. XXX, det vill säga den aktuella fastigheten i detta ärende, gjordes byggbar för en byggnadsarea om cirka 250 kvm genom att mark fick förvärvas från YYY. På nybyggnadskartan för kvarteret angav bygglovsarkitekten att de tre nya tomterna endast fick bebyggas med enplanshus. Detta för att inte hindra ljusinsläpp eller beskära utblick, varken från stamfastigheterna eller övriga fastigheter i kvarteret och kringliggande område, samt för att inte skapa mer insyn eller andra olägenheter på grund av exploateringen än nödvändigt.

Då XXX är belägen i kvarterets sydvästra hörn anser de att den fastigheten är mycket olämplig att bebygga med ett tvåplanshus, dessutom på en källgrund som ligger högt ovan mark. Det skulle skapa en barriär mot sol, ljus

och inte minst den vackra, rogivande utblicken över nejden för samtliga bakomliggande hus. Påbyggnaden blir som en stor vägg och skulle täcka en betydande del av deras utsikt. Två fönster kommer att vetta mot deras hus och medföra viss insyn på deras altan och i deras bostadshus. För dem ger påbyggnaden en stor påverkan.

En annan negativ aspekt är att den föreslagna byggnationen skulle ge en avskärmande effekt vid infarten och öppningen till kvarteret samt från den parallella GC-banan. Vikten av rymd kring den var en av de centrala frågorna i detaljplanarbetet för den så kallade Hovåsängen som är belägen invid XXX. Detta resulterade i att vårdbyggnaden, med en snarlik placering utmed GC-banan som föreslaget tvåplanshus, endast tilläts byggas i ett plan mot GC-banan.

Både i kvarteret där XXX är belägen och angränsande område, följer byggnationens höjder en naturlig linje från havet och uppåt utmed bergslutningen österut. Den föreslagna påbyggnaden skulle bryta denna linje genom att vara en våning högre än bakomliggande hus. Detta skulle försämra områdets naturliga, värdefulla struktur på ett ologiskt sätt.

Med anledning av ovanstående samt att området inte regleras av detaljplan anser de, i likhet med vad domstolen tidigare har gjort, att det inte kan förväntas en förändring till ett tvåplanshus på XXX.

AF och JL (YYY) har motsatt sig bifall till överklagandet.

De har anfört bl.a. följande.

Mark- och miljödomstolen har den 24 november 2020 i mål P 4654-19 prövat en mycket liknande bygglovsansökan avseende fastigheten XXX. Utgången var att påbyggnad till ett tvåvåningshus inte fick ske. Även om den nu lovsökta påbyggnaden i nyanserna skiljer sig något åt från den tidigare prövade kvarstår

samtliga olägenheter som den först tänkta påbyggnaden skulle innebära för dem. Olägenheterna består av påtaglig känsla av insyn på deras fastighet (både inomhus och utomhus), förlust av kvällssol och skuggning, försämrade ljusförhållanden, utraderad utblick mot himmel och omnejd, påfallande känsla av instängdhet, stor minskning av marknadsvärde.

I sammanhanget ska särskilt noteras domstolens tidigare ställningstagande att de inte haft att förvänta sig ett tvåvåningshus på XXX och att det ska vägas in i bedömningen. De vill också framhålla att de hade utformat sitt hus, färdig-ställt år 2017, på ett helt annat sätt, med fler våningar och anpassningar för att minimera förutsägbara olägenheter, om de haft att förvänta sig en förändring till ett tvåvåningshus på XXX.

Den lovsökta påbyggnaden avviker från bebyggelsestrukturen i området och motverkar intresset av god helhetsverkan. Som domstolen uttalat i det tidigare ärendet karaktäriseras området av envåningshus och i de fall högre bebyggelse har tillåtits överstiger den inte bakomvarande bebyggelsens höjd. Denna princip är som bekant vedertagen, inte minst i kustnära områden. Den befintliga byggnationens höjder, både i kvarteret där XXX är belägen och angränsande område, följer en naturlig linje från havet och uppåt utmed bergslutningen österut. Den föreslagna påbyggnaden skulle bryta denna linje genom att vara en våning högre än bakomliggande hus. Det kan inte vara förenligt med vare sig vedertagen områdesplanering eller god arkitektur.

Det finns en alternativ placering av en utbyggnad med motsvarande storlek som skulle vålla väsentligt mindre olägenheter för dem och övriga grannar. Att det finns en alternativ utformning ska beaktas i frågan om betydande olägenhet föreligger (jfr Mark- och miljööverdomstolen avgörande, MÖD 2015:44) och ska tillmätas betydelse i avvägningen mellan deras respektive intressen. Omständigheten att det finns en alternativ utformning, tillsammans med den tidigare fastställda utgångspunkten att de inte haft att förvänta sig ett tvåvåningshus på

fastigheten och att den inte omfattas av någon detaljplan gör att graden av de olägenheter som ska accepteras bör vara låg.

Insyn

Den så kallade takterrassen (angiven som balkong på den föregående ritningen) är numera borttagen, men ersatt av två franska balkonger i samma position. Det finns fem fönster på övervåningen med insyn till deras fastighet. De består av fyra fönsterdörrar samt ett separat fönster vilket är större än 1 kvm. De fyra fönsterdörrarna på sydfasaden har samma placering som i det tidigare ärendet och ger insyn till hela deras vardagsrum och altan/uteplats samt hela syd- och sydvästsidan av deras tomt. Insynen till deras andra vardagsrum, altan/uteplats, kök, sovrum, arbetsrum och hela västsidan av deras tomt från det separata fönstret på ostfasaden är densamma som i det tidigare ärendet. Placeringen av fönstret ger en mycket påtaglig obehagskänsla av genomgripande insyn från en ovanhängande position. Att två intilliggande fönster till detta fönster utgått medför ingen förbättring avseende den starka känslan av insyn även från denna sida av den föreslagna byggnaden.

De två franska balkongerna ger en mycket påtaglig insyn till hela deras vardagsrum och altan/uteplats samt hela syd-/sydvästsidan av deras tomt. Då fönsterdörrarna öppnas inåt, inte som tidigare utåt, blir insynen till dem från dessa stora fasadöppningar nu helt fri. Ett vanligt argument för franska balkonger är att de ger 180 graders panoramautsikt. I tidigare utformning medförde trots allt balkongräcket ett visst skydd för insyn från fönsteröppningarna över den delen av deras altan/uteplats som ligger närmast XXX. De vill särskilt poängtera att den ena franska balkongen är belägen knappt 6 meter från deras tomtgräns och likaså altan/uteplats. Den andra är belägen på ett avstånd om 10 meter.

Franska balkonger används ofta som vanliga balkonger. Det kan hängas bord på räcket och ställas stolar intill. Detta skulle under sommarhalvåret medföra ytterligare mycket påtaglig insyn och ljud ovanifrån, på ett avstånd om 6 meter från deras altan/uteplats. Franska balkonger används även ofta för vädring av

sängkläder, särskilt när de, som i detta fall, är placerade i sovrum. Detta måste anses klart olämpligt med hänsyn till att deras altan/uteplats ligger precis intill och i västlig vindriktning vilket är den vanligtvis rådande vindriktningen. Vad gäller insynen hänvisar de Mark- och miljööverdomstolens avgöranden P 7798-15 och P 6298-17.

Huskroppens nya utformning samma negativa effekter som den tidigare, med terrass/balkong. Närsomhelst kan någon vistas i de franska balkongerna eller stå vid det separata fönstret på sydostfasaden. Detta medför att insyn kan uppstå när som helst, såväl inomhus som utomhus. Sammanfattningsvis skulle därför det lovsökta förslaget innebära en ständig, påtaglig obehagskänsla av insyn från överhängande höjd och på ett mycket kort avstånd. De skulle inte ha någon möjlighet att, som nu, skyla sig från insyn. De har idag insyn, som inte går att skyla sig från, på tomtens alla sidor förutom på syd- och västsidan som då vetter mot XXX. En andra våning där skulle innebära att de inte har någon del av hemmet som är möjlig att skydda mot insyn.

Det ska dessutom beaktas att ett obegränsat antal nya fönsterytor, till exempel på sydostfasadens andra våning, kan tas upp utan dialog med dem eftersom bygglov inte krävs för en sådan åtgärd inom område som inte är detaljplanelagt. Denna risk för ytterligare fönster, och därmed insyn över ett ännu större område, förefaller sannolik i till exempel den stora, avlånga hallen på plan 2.

De spenderar största delen av sin tid i bostadshuset och en påbyggnad på XXX skulle helt förstöra hemfriden, integriteten och den privata sfären på deras fastighet.

Förlust av kvällssol – skuggning

De har idag sol på sin uteplats och intill huset till efter kl. 21.00 den 1 juli. En påbyggnad skulle medföra att uteplatsen i stället hamnar i skugga från kl. 18.00. Detta skulle innebära helt förlorad kvällssol, sammanlagt tre timmar, där de nu vistas så gott som varje sommarkväll. Uteplatsen skulle därmed helt förlora sitt

absolut största värde för dem. En av deras hus allra mest värdefulla kvalitéer skulle förstöras.

Det utlåtande angående skuggning som AP har hänvisat till avser skuggningen av altangolvet. Skuggning i denna position är naturligtvis lägre men också irrelevant. Den studie som de bifogat överklagandet visar skuggning i relevant position, det vill säga i vistelse- och fönsterhöjd. I denna position är skuggeffekten av naturliga skäl avsevärt högre och då hela tre timmar.

I föregående dom uttalar mark- och miljödomstolen följande: ”Av ovanstående (Prahls) utlåtande anser domstolen att det framgår att det inte endast blir frågan om marginell skuggning för YYY vid byggnation enligt bygglovs-ansökan.”

Detta trots att AP utlåtande endast påvisar 25 procent (45 minuter) av den verkliga skuggeffekten om tre timmar genom att felaktigt fokusera på altangolvet. De anser att det totala bortfallet av kvällssol på en stor, central yta av deras tomt och intill merparten av deras hus skulle bli en beständig och betydande olägenhet som skulle påverka deras livskvalitet avsevärt. En av dem arbetar som fotograf, har studio i bostaden och är beroende av ljusinsläppet, särskilt det mjuka kvällsljuset.

Försämrade ljusförhållanden och uttraderad utblick

De vill också poängtera att ljusinsläppet till både deras tomt och bostad skulle påverkas mycket negativt året runt. De skulle få känslan av att bo och titta ut mot en mörk innergård, med alla de negativa konsekvenser det skulle innebära för välbefinnande, växtlighet med mera. Bortfallet av ljus skulle påverka deras livskvalitet avsevärt och är en olägenhet som blir beständig. En påbyggnad skulle uttradera utblicken mot himmel och omnejd, med bland annat flera vackra träd, från båda deras vardagsrum, kök med matplats och sovrum. Denna olägenhet skulle också påverka deras livskvalitet avsevärt. Även detta är en olägenhet som skulle bli beständig.

Påfallande känsla av instängdhet

Den för dem mycket viktiga utblicken skulle ersättas av en helt dominerande och avskärmande vägg, likt en mastodontmur, 15 meter bred och 6,65 meter hög. Detta skulle medföra en klaustrofobisk känsla, bland annat då murens slut inte skulle kunna uppfattas från flera av deras rum, varken i höjd- eller sidled. Muren kan också innebära en störande yta nattetid, bland annat påverkande för sömn då deras sovrum är beläget cirka 10 meter från muren. Fasadbelysning under takfot, som nu finns monterat på det befintliga huset på XXX, skulle ge ett oönskat, reflekterande ljus.

Muren skulle också innebära försämrade luftcirkulation mellan husen, det vill säga det skulle bli kvavt under sommartid. Deras hus är byggt i vinkel mot den lovsökta bygganden. Här skulle då påbyggnaden utgöra en barriär inte bara för kvällssol och ljusinsläpp utan även mot frisk luft från väster.

Även dessa olägenheter skulle påverka livskvaliteten avsevärt. Det är olägenheter som är både beständiga och betydande. Inte minst sammantaget utgör förlusten av kvällssol, skuggning, försämrade ljusförhållanden, skymd utblick och påfallande instängdhet en betydande olägenhet.

Stor minskning av marknadsvärde

De vill även framhålla att fastighetsvärdet för deras fastighet, enligt värdering utförd av Fastighetsbyrån, förväntas minska med närmare 20 procent vid en påbyggnad på XXX. I dagsläget skulle det innebära en värdeminskning om minst 3 miljoner kronor för dem.

Prejudicerande verkan

Domstolen bör beakta de negativa konsekvenser som skulle kunna uppkomma med avseende på prejudikat. Ett beviljande av bygglov skulle medföra en omfattande ändring av höjdläge avseende byggnationen på fastigheten. Fastigheten är belägen vid havet och de lovsökta åtgärderna skulle tydligt förändra områdets enhetliga bebyggelse. En av anledningarna till att området kring Hovås

är attraktivt är fastigheternas närhet till och öppenhet mot havet, vilket också har säkerställts genom den nedtrappande byggnationsstruktur mot havet som föreligger.

För det fall en påbyggnad enligt ansökan genomförs på XXX finns risken att fler fastighetsägare söker bygglov för liknande påbyggnader. Om det tillåts kan det innebära att området ändrar karaktär. Det riskerar naturligtvis både att minska attraktiviteten i området och medföra ytterligare tvister.

Bemötande av vad AP anfört

Insynen är inte eliminerad. Det är endast insyn vid vistelse på den borttagna terrassen/balkongen, framför allt under sommartid, som utgått. Insynen är förstärkt på grund av öppet synfält genom de fyra fönsterdörrarna. De två franska balkongerna har samma position som den tidigare terrassen/balkongen. Insynen kvarstår även från det kvarvarande separata fönstret med fönsteryta över 1 kvm. Den är placerad på samma höjd (person av normal längd ser ut) och i samma position som på föregående ritning. Att intilliggande fönster till detta har utgått medför ingen förbättring avseende den påtagliga känslan av insyn.

Den detaljplan som beskrivs i överklagandet medger byggnation med en plus-höjd vid taknock på 12 meter i sin nedre del, långt från fastigheten XXX. I sin övre del, precis vid fastigheten XXX och i motsvarande position som till den parallella GC-banan, tillåter detaljplanen endast byggnation i en våning. Anledningen är vikten av att skapa rymd kring GC-banan för allmänheten och att inte orsaka olägenheter, som de som redovisats ovan, för bakomliggande fastigheter. Detta var en av kärnfrågorna i detaljplanearbetet. Det ska beaktas att det är ett avstånd om cirka 40 meter mellan envåningsbyggnaden enligt detaljplanen och bakomliggande hus, jämfört med 10 meter i förevarande ärende.

Det är felaktigt att den lovsökta påbyggnaden inte skulle innebära en förändring från ett enplanshus till ett tvåplanshus. Det befintliga huset är ett typiskt enplanshus, med 70-talsarkitektur som valmat tak utan inredningsmöjligheter, byggt ovanpå en källargrund högt ovan mark. Ritningarna visar att det önskas byggas ett ytterligare, fullt våningsplan vilket skulle innebära maximerad volym på både längden och bredden hela vägen upp till en höjd om sju meter. Detta resulterar i ett typiskt tvåplanshus, av det högre slaget.

Den tidigare byggnad som åberopas var en stuga med mindre än 50 kvm byggnadsyta, placerad cirka 60 meter från närmast bakomliggande bebyggelse. Stugan revs för över 50 år sedan i samband med att dagens fastigheter bildades. Fastigheten XXX gjordes då byggbar för en möjlig byggnadsarea om ca 250 kvm genom att mark fick förvärfvas från deras fastighet, YYY. På nybyggnadskartan för kvarteret angav bygglovsarkitekten att de tre nya tomterna endast fick bebyggas med envåningshus.

Deras insända illustrationer av den föreslagna påbyggnaden är professionella 3D-renderingar. De är framtagna med bygglovshandlingarna som grund och visar det förväntade intrycket av hela byggnadsvolymen. AP underlag visar endast en ungefärlig höjdangivelse för taknocken i mitten av lovsökt påbyggnad. Det visar inte det sammantagna, mycket dominerande intrycket av hela byggnadsvolymen. Vad gäller solstudien som de har åberopat noterades vid förra synen att det hade blivit fel på en av bilderna. Detta korrigerades dock efter synen och nya handlingar gavs in.

SY (XYX) har anfört att hon anser att bygglov kan beviljas.

Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs kommun har motsatt sig bifall till överklagandet.

Nämnden har anfört bl.a. följande.

Förslaget i den aktuella ansökan är ändrat jämfört med det tidigare upphävda bygglovets genom att takterrassen är borttagen och antalet fönster i övervåningen mot grannfastigheten är minskat till endast ett litet, högt sittande fönster. Denna ändring innebär att insyn till grannfastigheten inte längre kan anses vara en olägenhet.

Mark- och miljödomstolen bedömde i det tidigare upphävda bygglovets att den andra våningen förutom ökad insyn även orsakade olägenhet genom väsentlig skuggning och beskuren utsikt för grannfastigheten YYY. De bedömde att olägenheterna, var för sig, inte var betydande men att de sammantaget utgjorde en betydande olägenhet för grannfastigheten, med tanke på att det mellan de båda bostadshusen som närmast bara är 10 meter.

Olägenheten med skuggning och beskuren utblick för grannfastigheten, sammantaget med att ägarna till grannfastigheten inte haft att förvänta sig förändringen till ett tvåvåningshus, gör att betydande olägenhet även med det aktuella förslaget föreligger för grannfastigheten YYY.

Mark- och miljödomstolen har den 19 april 2023 hållit sammanträde och syn.

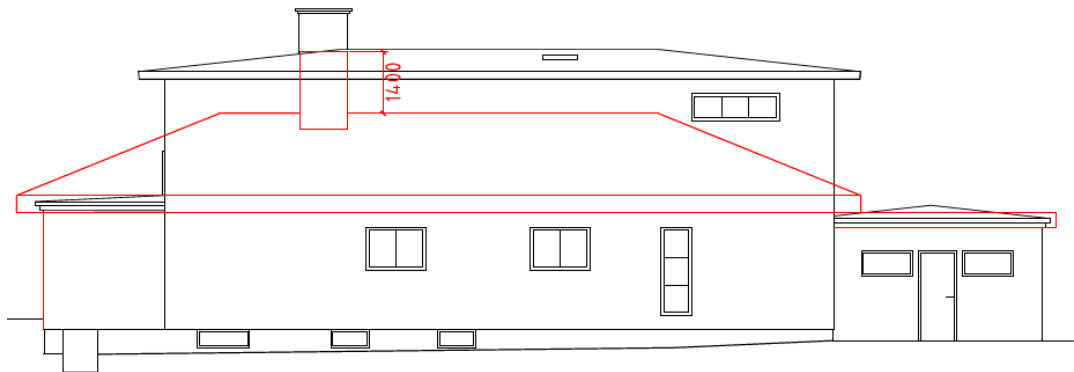
DOMSKÄL

Vissa bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. I 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sägs vidare bland annat att i ärenden om bygglov ska byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Parterna har fört en omfattande argumentation i målet samt gett in diverse material. Domstolen har även gått igenom underinstansernas akter.

Sökt åtgärd

Bostadshuset på fastigheten XXX kommer, om bygglovet beviljas, att förändras på så sätt att större delen av enplanshuset får en påbyggd våning och därmed blir ett tvåplanshus med ett flackt valmat tak. I den södra delen av byggnaden kvarstår dock enplanshuset men det ursprungliga taket ersätts av ett flackt tak med väsentligt lägre lutning. Över detta tak fanns i det bygglovsbeslut som upphävdes av mark- och miljödomstolen i mål P 4654-19 en takterrass.



Fasad mot sydost. Röda linjer motsvarar befintlig byggnads tak.

Åtgärden uppfyller anpassningskraven

Vid synen kunde mark- och miljödomstolen konstatera att bebyggelsen i närområdet, både inom och i anslutning till kvarteret där fastigheten XXX är belägen, är en blandad villabebyggelse vad gäller ålder, karaktär, husstorlekar och höjder. Villan på XXX och de villor som är belägna närmast denna inom samma kvarter är emellertid enplanshus med relativt flacka tak. Med beaktande även av omgivande bebyggelse i andra kvarter gör mark- och miljödomstolen bedömningen att byggnadens utformning inte strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Domstolen har då även beaktat påverkan på den gång- och cykelväg som passerar utanför fastigheten.

Åtgärden medför inte betydande olägenhet

De olägenheter som påtalas är bl.a. förlorad utsikt och utblickar bland annat över havet, förlust av och minskat insläpp av sol, försämrade ljusförhållanden, insyn, känsla av instängdhet och minskning av marknadsvärde.

Med betydande olägenheter avses enligt lagstiftningens motiv bland annat olägenheter i form av skymd sikt, sämre ljusförhållanden, sämre ljusförhållanden, ljus eller andra liknande störningar som inte är helt tillfälliga. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas (prop. 1985/86:1 s. 484).

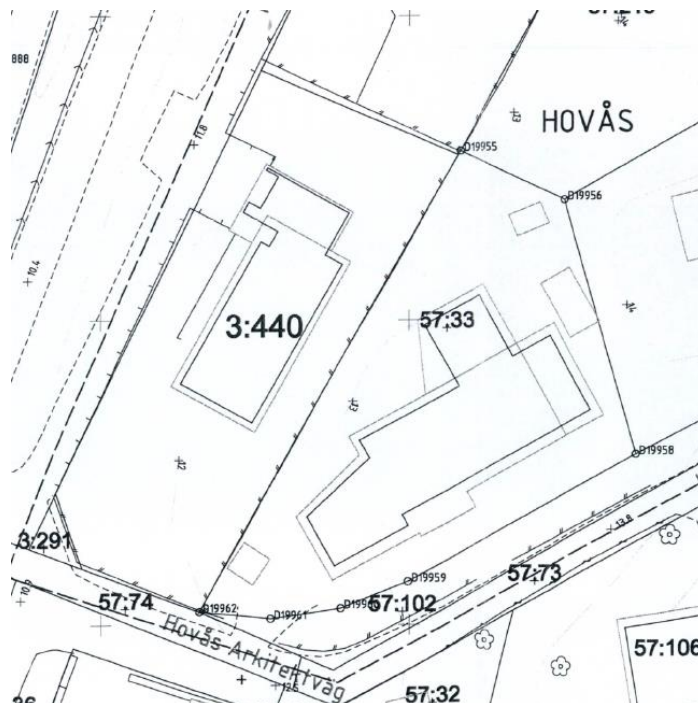
Fastigheten XXX omfattas varken av detaljplan eller områdes-bestämmelser. Det innebär att det inte finns någon given byggrätt för fastigheten och därmed inte någon känd eller förväntad förändring av byggnaden på fastigheten. Av praxis framgår att när det inte finns någon detaljplan, och således inte heller någon byggrätt, sänks kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av kringliggande fastigheter.

Det har anförts att när avstyckningar en gång gjordes från stamfastigheten XXY angavs att de nya fastigheterna endast fick bebyggas med enplanshus. Detta för att inte skapa mer insyn eller andra olägenheter än nödvändigt på grund av exploateringen. Domstolen finner inga skäl att betvivla denna uppgift men konstaterar samtidigt att detta inte är något som är bindande vid en senare bygglovsprövning vilken görs enligt bestämmelserna i plan- och bygglagstiftningen.

Mark- och miljödomstolen kunde vid synen konstatera att påbyggnaden kommer att ta bort en viss del av utsikten för de kringliggande bostadshusen. Avståndet mellan bostadshusen till den sökta påbyggnaden på XXX innebär dock att begränsningen av utsikten inte blir så omfattande att den kan medföra en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Detta gäller dock inte

fastigheten YYY. För denna fastighet är förhållandena mycket mer svårbedömda. Fastighetens uteplatser och bostadsbyggnad ligger närmast den sökta påbyggnaden och skulle påverkas en hel del.

På YYY vetter det vinkelbyggda bostadshusets nordvästra långsida mot gränsen till XXX och dess sydöstra långsida. Avståndet mellan bostadshusen är som minst knappt tio meter. Byggnaderna är inte placerade parallellt med varandra.



Utsnitt ur Nybyggnadskarta tillhörande nämndens beslut. Daterad 2019-01-21.

Påbyggnaden på XXX kommer att medföra att det takfall åt sydost som vetter mot grannfastigheten till större del ersätts av en vägg och ett nytt flackt tak. Av inlämnade ritningar framgår att nockhöjden ökar med 1,45 meter. Det medför bl.a. ökad skuggning, kortare tid med kvällssol, minskat ljusinsläpp och mindre utsikt mot himmelen för YYY. Möjligheten till utblickar åt sydväst liksom tiden för kvällssol förbättras dock genom att det befintliga taket på XXX i söder sänks. De fönster som föreslås på den sydöstra fasaden är högt belägna för att ge ljussläpp in, och kan varken ge utsikt eller insyn med

avseende på grannfastigheten YYY. De franska balkongerna på den sydvästra fasaden gör det möjligt att få viss insyn över tomten och bostadshuset på YYY, särskilt om man står vid balkongräcket med öppna dörrar.

Vid en samlad bedömning av omständigheterna anser domstolen att olägenheterna avseende fastigheten YYY inte är av en sådan kvalificerad omfattning att de medför en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Detta även med beaktande av att fastigheterna inte omfattas av detaljplan.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bedömer att sökt bygglov på fastigheten XXX varken strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL eller medför en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § för omgivande fastigheter. Även i övrigt är sökt bygglov förenligt med plan- och bygglagen. Vad som anförts i målet av motparterna och som inte särskilt behandlats i domskälen ovan föranleder ingen annan bedömning.

Det anförda innebär att målet ska återförvisas till nämnden för beviljande av bygglov.

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

Överklagande senast den 20 juli 2023.

Stefan Mattsson

Helena Carling

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Stefan Mattsson, ordförande, och tekniska rådet Helena Carling. Föredragande har varit beredningsjuristen Pernilla Bergh.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.