

Betydande olägenhet i PBL – vad måste man tåla, och var?

När samhällsbyggnadsprocesserna allt mer fokuserar på att göra tillägg och ändringar i redan bebyggda miljöer, ökar risken för konflikter mellan nytt och gammalt. Johan Larsson redogör för ett antal avgöranden som berör frågan om under vilka förutsättningar en detaljplan kan anses medföra betydande olägenheter för omgivningen – en fråga som, mot bakgrund av den senaste tidens utveckling av rättspraxis, bör lyftas fram redan tidigt i projekten.

Inledning

Enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL) får planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Bestämmelsen ger uttryck för det s.k. *omgivningskravet* vilket också är temat för denna analys och då närmare bestämt begreppet *betydande olägenhet*. De olägenheter som avses definieras inte i PBL, men enligt lagmotiven kan det handla om t.ex. skymd sikt eller försämrade ljusförhållanden. Betydande olägenheter relaterade till själva användningen av ett område, ett byggnadsverk etc. kan exempelvis vara luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller andra störningar som inte är helt tillfälliga. (Se [prop. 1985/86:1](#) s. 484 och [prop. 2009/10:170](#) Del 1 s. 168 samt 417.)

I denna analys diskuteras innebörden av begreppet och den prövning som ska göras i detaljplaneärenden, utifrån ett urval av avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). Utöver detta kommenteras även ett avgörande från Högsta domstolen (HD) som kompletterar MÖD:s praxisbildning på området.

Inledningsvis ska nämnas att omgivningskravets utformning innebär att det ska tillämpas i ett antal olika ärendetyper enligt PBL – från planläggning till detaljutformning av enskilda byggnader, andra anläggningar, skyltar och ljusanordningar. Kravets utformning gör att det är tillämpligt oavsett om åtgärden i fråga omfattas av lov- eller anmälningsplikt eller inte.

Gårdshuset

I MÖD 2017:54^[1] hade Stockholms kommun antagit en detaljplan för ett antal fastigheter belägna på Kungsholmen i Stockholm. Detaljplanen medgav bland annat att ett nytt gårdshus uppfördes på fastigheten A. Gårdshuset skulle uppföras på ett befintligt gårdsbjälklag som bestod av en öppen friyta, underbyggd med butikslokaler och garage, i princip motsvarande två våningsplan. Det nya gårdshuset skulle placeras parallellt med det befintliga gårdshuset på B. Avståndet mellan fasaderna på byggnaderna skulle som minst uppgå till c:a 15 meter. Planen medgav att balkonger, loftgångar, burspråk, förråd och liknande fick uppföras till ett största djup av 1,8 meter från fasadliv på det nya gårdshuset. Detaljplanens reglering av den tillkommande byggnadens höjd skulle enligt kommunen motsvara en byggnad med mellan två och sju våningar.

En bostadsrättsförening, som var ägare till grannfastigheten B, överklagade antagandebeslutet. Överklagandet grundades på att gårdshuset dels skulle innebära en betydande skuggning av lägenheter i föreningens befintliga gårdshus på fastigheten B, dels betydande insyn i desamma på grund av att golvnivåerna i den nya byggnaden skulle vara belägna på en högre nivå än lägenheterna i gårdshuset på fastigheten B. Föreningen anförde också att det var möjligt att ge den tillkommande byggnaden en alternativ placering som innebar en mindre negativ påverkan på lägenheterna i föreningens byggnad än den placering som den tillkommande byggnaden hade getts i planförslaget.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) uttalar i domskälen att frågan om betydande olägenhet ska prövas utifrån förhållandena för det befintliga gårdshusets bostadsrättslägenheter, d.v.s. vilken påverkan som den planerade ny byggnaden får för befintlig bebyggelse. Vidare konstateras att olägenheter i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden båda är sådana omständigheter som kan utgöra olägenheter i den betydelse begreppet har enligt 2 kap. 9 plan- och bygglagen (PBL).

Domstolen konstaterar därefter att bedömningen av vad som i det enskilda fallet kvalificerar en viss olägenhet som en *betydande* olägenhet ska utgå från områdets karaktär och förhållandena på orten och vidare att detta innebär att toleransnivån för vilken nivå av störningar som måste accepteras därmed är något högre i vissa fall (än i andra).

Mark- och miljööverdomstolen går sedan vidare till att konstatera att eftersom planområdet är beläget mycket centralt i Stockholm har de boende i bostadsrättsföreningen på fastigheten B haft att räkna med att det skulle uppföras ett bostadshus på innergården och att detta skulle placeras nära den befintliga bebyggelsen. I sammanhanget hänvisar MÖD till två tidigare avgöranden (Mark- och den 25 november 2014 i mål nr P 2394-14 och den 24 februari 2017 i mål nr [P 2764-16](#)).

Därefter konstateras att den dagsljusutredning som genomförts inom ramen för planarbetet visar att det tillkommande gårdshuset skulle ge en påtaglig försämring av ljusförhållandena i befintliga lägenheter i gårdshuset på fastigheten B och att det, för de fyra lägst belägna lägenheterna, skulle innebära en dagsljusfaktor under en procent (d.v.s. något understigande vad som rekommenderas vid nybyggnad i det

allmänna rådet till avsnitt 6:322 i Boverkets byggregler [2011:6]). Detta innebär dock inte enligt MÖD per automatik att olägenheten ska anses vara betydande – markant minskat dagsljusinsläpp får nämligen tålas under vissa omständigheter. Efter detta konstaterar MÖD att detaljplanen varit tydlig i fråga om vilken påverkan som den skulle generera och avfärdar föreningens argument om alternativ placering utifrån konstruktionsmässiga förutsättningar.

Sammantaget fann MÖD att den ökade insynen och det minskade dagsljusinsläppet inte utgjorde betydande olägenheter i PBL:s mening med hänsyn till det centrala läget i Stockholm, och avlog därför föreningens överklagande.

Höghuset i Kungsängen

Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 15 april 2021 i mål nr [P 8096-19](#) avsåg en detaljplan i de centrala delarna av Upplands-Bro kommun (Kungsängen) i Stockholms län. Planen syftade till att förändra användningen av en obebyggd industrifastighet som omfattades av en byggnadsplan till område för bostadsändamål. Antagandebeslutet överklagades av ägarna till två grannfastigheter (A och B) som bl.a. anförde att detaljplanen medförde betydande olägenheter för dem i form av utsiktsförlust, ökad insyn och skuggning.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den bebyggelse som planen medgav skulle göra att A nästan helt förlorade utsikten i ett väderstreck och dessutom skulle medföra en påtaglig ökning av insynen på B:s tomt på grund av att planen tillät uppförande av en ny byggnad om fyra våningar cirka 4 meter från gränsen till dennes fastighet. Det var enligt MÖD fråga om relativt stora olägenheter – frågan var om de också var så pass påtagliga att de kvalificerades som betydande olägenheter i PBL:s mening.

I domskälen konstaterar MÖD att planområdet är beläget i en tätort förhållandevis nära Stockholm, inom gångavstånd från en pendeltågsstation och att omgivningen är av blandad karaktär med både villor och höga bostadshus. MÖD går vidare med att återge den kommunala ambitionen för området som uttrycks i översiktsplanen. Denna pekade ut planområdet som särskilt intressant för förtätning och vidare angavs att kommunens planeringsinriktning är att låta Kungsängen få skjuta i höjden. Därefter analyseras den gällande byggnadsplanen med slutsatsen att den varken innehåller någon begränsning av byggnadshöjd eller byggnadsarea, men innebär ett längre avstånd från gräns till mark som får bebyggas än den i målet aktuella planen.

Mot bakgrund av de ambitioner som uttrycks i översiktsplanen och att bebyggelsen som detaljplanen tillåter till sin karaktär ansluter till befintlig bebyggelse kommer MÖD fram till att det är fråga om en utveckling som A och B haft att förvänta sig. Målet återförvisades till mark- och miljödomstolen för prövning av övriga invändningar som framförts mot detaljplanen.

Kvarteret Dagfrid

Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 19 maj 2021 i mål nr [P 3486-20](#) gällde en detaljplan för kvarteret Dagfrid i en centralt belägen del av Uppsala. Planen möjliggjorde uppförande av en bostadsbyggnad i vinkel med ennockhöjd om c:a 17 meter och en upphöjd vistelseyta på c:a 4,5 meters höjd relativt befintlig marknivå. Den nya byggnaden skulle uppföras med vistelseyta och flygel på ett minsta avstånd om 4,5 meter från närmaste radhus nordväst om planområdet, belägna på i princip samma marknivå som den nya byggnaden. Antagandebeslutet överklagades av bl.a. av flera närboende och en bostadsrättsförening som anförde att planen medförde betydande olägenheter för dem i form av skuggning och insyn på radhusens uteplatser.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att översiktsplanen pekar ut området för förtätning med bostäder och lokaler, att planområdet är centralt beläget och att förekomsten av flerbostadshus om tre till fyra våningar sydöst om planområdet talar för att omgivningen kunnat förvänta sig viss förtätning i området. Mot detta talar enligt MÖD att själva kvarteret Dagfrid präglas av en småskalig bebyggelse med radhus och lägre flerbostadshus i två och tre våningar. Domstolen konstaterar vidare att bedömningen av de olägenheter som planen kan ge upphov till ska ske med utgångspunkt i den mest ingripande utformning som planen medger och hänvisar i sammanhanget till sitt avgörande den 6 december 2017 i mål nr [P 10986-16](#).

Därefter konstaterar MÖD att enbart den skuggning som ett utnyttjande av planens byggrätt skulle ge upphov till inte ensamt utgör en betydande olägenhet. Vad gäller den påtagliga insynen mot radhusens uteplatser från den nya bebyggelsen görs däremot bedömningen, mot bakgrund av att kvarteret Dagfrid har en småskalig bebyggelse, att de boende i radhusen inte haft att räkna med att det skulle uppföras en så pass omfattande bebyggelse i närområdet som planen medgav. Skuggningen och den omfattande insyn som kunde väntas från bostadsgården och från lägenheterna i det planerade bostadshuset fick enligt MÖD sammantaget anses medföra en betydande olägenhet för de boende i radhusen närmast planområdet. Antagandebeslutet upphävdes.

Studentlägenheterna i Gamla Enskede

I Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 23 februari 2022 i mål nr [P 1187-21](#) hade Stockholm kommun antagit en detaljplan för nybyggnation av ett flerbostadshus med c:a 50 studentlägenheter strax intill Dalens Centrum i stadsdelen Gamla Enskede. Planen medgav uppförande av en byggnaden med sex våningar samt därutöver en indragen takvåning.

Den nya byggnadens nordöstra hörn skulle som minst vara beläget 6,6 meter från kortsidan av den närmast belägna byggnaden på grannfastigheten A med en successiv ökning till som minst 10,9 meter till en annan bostadsbyggnad på samma fastighet. Den sistnämnda byggnadens fasad mot den planerade byggnaden hade loftgångar och balkonger.

I domskälen konstaterar MÖD att den gällande översiktsplanen pekar ut planområdet som ett område där komplettering ska kunna prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Vidare redogör domstolen för innehållet i planbeskrivningen som hör till nu gällande detaljplan för området och som anger att bebyggelsen består av två- och fyra våningshus grupperade till slutna kvarter runt gårdar. Planens reglering av byggnadshöjderna hänger bland annat samman med önskat solinfall i lägenheter och gårdar och att vindsvåning eller våning över angivna (byggnads)höjder endast får anordnas på sådana ställen och i sådan omfattning att det bl.a. inte försämrar solförhållandena.

Efter detta beskriver MÖD karaktären hos den befintliga bebyggelsemiljön och konstaterar att det inte finns något som hindrar solljusinflödet till befintliga lägenheter och balkonger på fastigheten A och att den nya detaljplanen (som innebar uppförande av en ny byggnad sydväst om A) på ett radikalt sätt skulle ändra detta, bland annat genom skuggning av de närmast belägna husen under stora delar av eftermiddag och kväll året runt. Därefter uttalar MÖD att kollektivtrafiknära mark i centralt belägna områden givetvis behöver utnyttjas effektivt, men att kompletteringar av befintlig miljö måste göras med hänsyn till områdets karaktär och eventuella konsekvenser för dem som redan bor i området.

Avslutningsvis görs bedömningen att bostadsområdet Dalen är väl sammanhållet och präglas av en tydlig gestaltningsidé som inte är av den storskaliga karaktär som i centrala Stockholm. Vidare anger MÖD att området inte är så centralt beläget att de boende har haft att räkna med att det skulle uppföras en så pass hög byggnad så pass nära befintlig byggnation. Mot denna bakgrund och med hänsyn till uttalandena om befintlig gestaltning i planbeskrivningen kommer MÖD till slutsatsen att den ökade skuggningen och det minskade solljusinsläppet till följd av den nya byggnaden innebär betydande olägenheter – och upphäver antagandebeslutet.

Garagetaket i Söderbärke

I Högsta domstolens beslut den 28 december 2021 i mål nr [T 1858-21](#) hade bygglov sökts i efterhand för tillbyggnad av ett garagetak på fastigheten A som innebar höjning av den sida av taket som satt ihop med bostadshuset på grannfastigheten B. Det huvudsakliga syftet med åtgärden var att underlätta avrinningen från garagetaket.

Utförandet av åtgärden hade medfört ingrepp i byggnaden på grannfastigheten B i form av kapning av en vindskiva. Frågan i målet kom att handla om det vid prövningen av en bygglovsansökan kan beaktas att den sökta åtgärden kan medföra skada på en grannfastighet och vilken betydelse det förhållandet i så fall bör få.

I domskälen uttalar HD bl.a. att utgångspunkten är att civilrättsliga förhållanden inte ska prövas i ett bygglovsärende men att det inte finns något absolut hinder mot detta. En sådan prövning är vidare enligt HD särskilt påkallad när det – utan att byggnadsnämnden behöver göra några närmare överväganden i saken – står klart att den åtgärd som ansökan avser inte kan genomföras utan att det sker intrång i någon annans rätt och det vid tiden för ansökan inte föreligger något samtycke till åtgärden. Motiveringen är att om ett intrång i någon annans rätt i den situationen inte

beaktades skulle ett bygglov kunna bidra till en försvagning av skyddet för den enskildes rättigheter så som detta har utvecklats i senare tids rättspraxis.

HD konstaterar mot denna bakgrund att om det i ett visst ärende står klart att den åtgärd som en ansökan avser kommer att leda till en fysisk skada på en grannfastighet och den fastighetens ägare har förklarat att han eller hon inte är beredd att tåla skadan, bör skadan regelmässigt kunna bedömas som en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening och därmed kunna beaktas i bygglovsärendet. Detta gäller enligt HD även för planenliga åtgärder. HD konstaterar slutligen att intrånget i form av kapning en av vindskivan har utgjort en betydande olägenhet för ägaren till fastigheten B och därmed medför att bygglov inte kan beviljas.

Analys

Ovan refererade avgöranden ger sammantaget en mer nyanserad bild över prövningen som ska göras av om en viss företeelse utgör en betydande olägenhet i den mening begreppet har enligt 2 kap. 9 § PBL än vad som framgår av lagmotiven och tidigare praxisbildning.

Till att börja med ska det vara fråga om en negativ effekt för omgivningen; en *olägenhet* av något slag. Till detta kommer att olägenheten i sig måste vara *betydande*. Bedömningen av om en viss olägenhet är att anse som betydande innefattar i sin tur flera olika led och ska enligt lagmotiven beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Det innebär som utgångspunkt att vilka negativa effekter som måste accepteras varierar mellan olika platser. Genom HD:s avgörande *Garagetaket i Söderbärke* med undantaget att om en åtgärd kommer att leda till en fysisk skada på en grannfastighet och den fastighetens ägare har förklarat att han eller hon inte är beredd att tåla skadan, bör skadan regelmässigt kunna bedömas som en betydande olägenhet redan av denna anledning. Högsta domstolens avgörande gällde ett bygglovsärende. Bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL är dock generell tillämplig i ärenden enligt lagen. Det innebär att avgörandet även har betydelse för bl.a. detaljplaneärenden.

En aspekt i bedömningen är givetvis hur påtagliga de negativa konsekvenserna är, en annan vad omgivningen har haft att förvänta sig och därmed får tåla (*Kvarteret Dagfrid* samt *Studentlägenheterna i Gamla Enskede*). Vid bedömningen har tillmätts betydelse hur centralt beläget planområdet är, hur den omkringliggande bebyggelsen är beskaffad, vad kommunen har uttryckt för ambitioner i översiktsplanen (*Höghuset i Kungsängen*) samt innehållet i gällande detaljplan. Även frågan om planens syfte kunnat uppnås på ett sätt som inneburit mindre ingripande effekter för omgivningen har tillmätts betydelse i avgörandet *Gårdshuset på Kungsholmen* (jfr 4 kap. 36 § PBL samt RÅ 1991 ref. 46 som avsåg nybyggnad av bostadshus inom detaljplanelagt område).

Frågor om en detaljplan medfört betydande olägenheter för omgivningen har, utöver de ovan redovisade avgörandena, bl.a. prövats i MÖD:s avgöranden den 3 december 2018 i mål nr [P 432-18](#) (insyn, skuggning och begränsning av utblickar), den 30

november 2020 i mål nr [P 5839-19](#) (insyn) och den 13 november 2019 i mål nr [P 1327-19](#) (insyn).

[1] Läs mer om Mark- och miljööverdomstolens avgörande P 11149-16, från 2017-06-28, [här](#).



[Johan Larsson](#)

Jurist på Landahl Advokatbyrå