

**PARTER****Klagande**

1. Karsten Landin  
Åsvägen 41  
818 33 Valbo

2. Rose-Marie Eriksson  
Adress som nr 1

3. Thomas Frykman  
Åsvägen 45  
818 33 Valbo

4. Johan Höglund  
Åsvägen 56  
818 33 Valbo

5. Johan Pettersson  
Myråsvägen 7 B  
818 33 Valbo

6. Sara Johansson  
Åsvägen 39  
818 33 Valbo

Ombud för 2-6: Karsten Landin

7. Evelyne Perron  
Åsvägen 43  
818 33 Valbo

8. Oskar Vejkdal Thorsberg  
Adress som nr 7

**Motparter**

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommun  
801 84 Gävle

2. Gävle Vatten AB

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Gävleborgs läns beslut den 13 oktober 2023 i ärende nr 5367-2023, se **bilaga 1**

**SAKEN**

Bygglov för verksamhetslokal, tillbyggnad av befintlig byggnad och tillhörande markåtgärder, Åby 1:326, Gävle kommun

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut att avvisa Evelyne Perrons och Oskar Vejkdal Thorsbergs överklagande.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår Evelyne Perrons och Oskar Vejkdal Thorsbergs yrkande om syn.
  3. Mark- och miljödomstolen avslår Karsten Landins, Thomas Frykmans, Rose-Marie Erikssons, Johan Höglunds, Johan Petterssons, Sara Johanssons, Oskar Vejkdal Thorsbergs och Evelyne Perrons överklaganden.
-

## **BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommun (nämnden) beslutade den 30 juni 2023, dnr. BOB-2023-257, att bevilja bygglov för verksamhetslokal (vattenverk), tillbyggnad av befintlig byggnad och tillhörande markåtgärder på fastigheten Åby 1:326 i Gävle kommun.

Karsten Landin, Thomas Frykman, Rose-Marie Eriksson, Johan Höglund, Johan Pettersson, Sara Johansson, Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Gävleborgs län (länsstyrelsen). Länsstyrelsen beslutade den 13 oktober 2023 att avslå Thomas Frykmans överklagande samt att avvisa Karsten Landins, Rose-Marie Erikssons, Johan Höglunds, Johan Petterssons, Sara Johanssons, Oskar Vejkdal Thorsbergs och Evelyne Perrons överklaganden eftersom de inte bedömdes vara klagoberättigade.

Samtliga ovan nämnda personer har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## **YRKANDEN M.M.**

**Karsten Landin, Rose-Marie Eriksson, Johan Höglund, Johan Pettersson och Sara Johansson** har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens avvisningsbeslut och medge dem klagorätt.

**Thomas Frykman** har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva det beviljade bygglovet.

Till stöd för sin talan har Karsten Landin, Thomas Frykman, Rose-Marie Eriksson, Johan Höglund, Johan Pettersson och Sara Johansson åberopat fotografi samt anfört sammanfattningsvis följande. Det beviljade bygglovet kommer att få stora konsekvenser över tid för boende i berört område. Gällande detaljplan efterlevs inte såvitt avser den grusplan som är belägen mellan Funbovägen och Åsvägen. Grusplanen är inte någon genomfartsväg enligt detaljplanen. Grusplanen plogas inte vintertid, men under snöfria perioder tillåts trafiken att färdas över grusplanen i strid

med vägskyltning. Det befaras att grusplanen kommer att användas flitigt och att den skyltning om återvändsgata som finns efter Åsvägen inte heller under och efter ombyggnationen kommer att efterlevas av sökanden och kommunen.

Trafikproblemen på och kring grusplanen kommer därmed i mycket stor utsträckning att förvärras. Ansvariga myndigheter för den aktuella ombyggnationen måste därför tillse att Åsvägen väster om Myrgårdsvägen förblir återvändsgata och att genomfart för fordonstrafik omöjliggörs. All trafik till och från ombyggnadsområdet ska ske från väster via Åbyforsvägen/Funbovägen. Sökanden och kommunen ska vidare garantera att de samtalar med boende i området för att tillsammans kunna utforma en bra boendemiljö. Det önskas vidare svar på frågan om byggnaden kan uppföras närmare Funbovägen samt svar på hemställan om ett informationsmöte med byggansvariga.

**Oskar Vejkdal Thorsberg** och **Evelyne Perron** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens avvisningsbeslut och medge dem klagorätt. För det fall de medges klagorätt har de, som det får förstås, yrkat att det beviljade bygglovets ska upphävas. Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron har även yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på den aktuella platsen. Till stöd för sin talan har de åberopat kartsnitt, foton, fotomontage, situationsplan, sektionsritning, e-postmeddelande från sökanden samt utdrag från gällande detaljplan, prop. 1985/86:1 s.482, kulturmiljöbilaga till kommunens översiktsplan och intilliggande stadsplan. De har vidare anfört sammanfattningsvis följande.

Det är endast 9 meter mellan deras fastighet Åby 1:180 och Åby 1:326 och mellan den lovbeviljade byggnaden och deras huvudbyggnad är det cirka 45 meter. Bostadshuset på den mellanliggande grannfastigheten skymmer endast en dryg fjärdedel av den lovbeviljade byggnaden, vilket leder till att byggnadens utformning har mycket stor påverkan på deras fria sikt västerut. Skalan på byggnaden är väsentligt mycket större än omgivningen och den föreslagna placeringen av byggnaden har inte anpassats till den befintliga bebyggelsemiljön. Detta leder till en åtgärd som har mycket negativ påverkan på dels deras fria sikt västerut, dels de kulturhistoriska värden som Gävle kommun har pekat ut finns i området. Åtgärden

medför därför en betydande olägenhet för dem, varför de ska anses vara särskilt berörda och tillerkännas klagorätt.

Då gällande detaljplan inte reglerar någon byggrätt kan stöd tas av andra underlag vid prövningen om föreslagen åtgärd uppfyller hänsynskravet, bland annat kulturmiljöprogrammet (jfr prop. 1985/86:1 s. 482 och Mark- och miljööverdomstolens domar den 28 oktober i mål nr P 7125-13 och den 2 juni 2017 i mål nr P 479-17). Enligt kulturmiljöbilagan till gällande översiktsplan har villorna längs Åsvägen (V.K.3) högsta möjliga kulturmiljövärde. Den intilliggande stadsplanen, som gäller för alla omkringliggande fastigheter, begränsar övriga byggrätter längs Åsvägen till en höjd på 4,4 meter. Den föreslagna byggnaden har en höjd på 6,85 meter. Nockhöjden från golvet på entréplanet kommer enligt sökanden att bli 8,3 meter och den föreslagna byggnaden blir 39,2 meter lång och går vinkelrätt ut från åsen. Byggnadens utformning och placering följer därmed inte bebyggelsens struktur, med byggnader väl inpassade i åsen, och tar inte hänsyn till de befintliga byggnadernas storlek.

Byggnaden förvanskar stads- och landskapsbilden och de befintliga kulturvärdena som finns i området. Byggnaden kommer även att bidra till ett mer slutet gaturum som väsentligt avviker från hur området ser ut just nu, något som inte kan leda till god helhetsverkan. Det hänvisas till Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 mars 2016 i mål nr P 6092-15 där omständigheterna var liknande som i förevarande fall. Den föreslagna placeringen och utformningen av byggnaden leder sammantaget till en betydande olägenhet för deras fastighet då den leder till skymd sikt och påverkar hela områdets karaktär och gaturum. Om inte de åberopade fotona är tillräckligt för att ändra länsstyrelsens beslut så begär de att domstolen håller syn för att se hur stor påverkan den föreslagna byggnaden får för deras fastighet.

## **DOMSKÄL**

### **Klagorätt**

Beslut om bygglov får enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 42 § förvaltningslagen (2017:900) överklagas av den som beslutet angår, om det har

gått denne emot. Enligt praxis anses beslut om bygglov angå ägare till de fastigheter som gränsar direkt till den fastighet som bygglovet gäller (s.k. rågrannar) eller enbart skiljs åt av en väg eller gata (se t.ex. rättsfallet NJA 2022 s. 895). Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap och andra med ett av rättsordningen erkänt intresse, om de är särskilt berörda med hänsyn till bl.a. arten och omfattningen av den aktuella åtgärden samt natur- eller trafikförhållandena på platsen (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 mars 2016 i mål P 8341-15).

*Karsten Landin, Rose-Marie Eriksson, Johan Höglund, Johan Pettersson och Sara Johansson*

Ingen av Karsten Landin, Rose-Marie Eriksson, Johan Höglund, Johan Pettersson eller Sara Johansson äger eller bor på någon fastighet som gränsar direkt till fastigheten Åby 1:326 eller skiljs åt från den av endast en väg. Mellan deras fastigheter och Åby 1:326 går en väg men det är även viss annan mark mellan fastigheterna och Åby 1:326. Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att den påverkan som Karsten Landin, Rose-Marie Eriksson, Johan Höglund, Johan Pettersson och Sara Johansson beskrivit inte är av sådan art och omfattning att det innebär att de är berörda av beslutet i den mening som krävs för att ha rätt att överklaga. Karsten Landins, Rose-Marie Erikssons, Johan Höglunds, Johan Petterssons och Sara Johanssons överklagande av länsstyrelsens avvisningsbeslut ska därför avslås.

*Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron*

Oskar Vejkdal Thorsbergs och Evelyne Perrons fastighet gränsar inte direkt till fastigheten Åby 1:326 eller skiljs åt från den av endast en väg. Av utredningen framgår att avståndet mellan deras fastighet och Åby 1:326 är förhållandevis kort, cirka 9 meter, samt att avståndet mellan deras huvudbyggnad och den lovbeviljade byggnaden är cirka 45 meter. Vidare framgår att fastigheten mellan deras fastighet och Åby 1:326 visserligen är bebyggd, men att de har en relativt fri sikt västerut mot Åbyvallen som är en öppen idrottsplats. Det står också klart att den tillbyggnad som bygglov lämnats för på Åby 1:326 kommer att inverka på denna utsikt. Med

hänsyn härtill, och till tillbyggnadens storlek och det förhållandevis korta avståndet, gör mark- och miljödomstolen bedömningen att Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron får anses berörda av nämndens beslut på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga det.

Eftersom Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron haft rätt att överklaga beslutet att bevilja bygglov ska länsstyrelsens beslut att avvisa deras överklagande upphävas. Med hänsyn till att Oskar Vejkdal Thorsbergs och Evelyne Perrons invändningar mot bygglovet i allt väsentligt har prövats av länsstyrelsen med anledning av Thomas Frykmans överklagande samt utifrån processekonomiska skäl i övrigt finns det förutsättningar att ta upp deras överklagande till prövning i denna instans.

### **Syn**

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället om det behövs. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att bedömningen av om syn behöver hållas får utgå från målets beskaffenhet och de utredningsåtgärder som har vidtagits i målet i övrigt, såväl i mark- och miljödomstol som inom ramen för tidigare handläggning (se prop. 2009/10:215 s. 204).

Mark- och miljödomstolen anser att den befintliga utredningen i målet är tillräcklig för den prövning domstolen ska göra i målet. Domstolen bedömer därför att syn på stället inte behövs. Yrkandet om syn ska därför avslås.

### **Prövningsramen**

Prövningsramen i ett överklagat mål begränsas av underinstansernas beslut. Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för detta mål endast pröva om det har varit korrekt av nämnden att bevilja bygglov för de ansökta åtgärderna. Vad Thomas Frykman har anfört bland annat om att Åsvägen ska förbli återvändsgata samt hans begäran om samråd med kommunen gällande ombyggnationen är därmed inte frågor som domstolen kan pröva inom ramen för detta mål.

### **Mark- och miljödomstolens bedömning i sak**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut samt nedan.

Det som mark- och miljödomstolen har att ta ställning till i målet är dels om de ansökta åtgärderna är förenliga med detaljplanen, dels om åtgärderna uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL och omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL.

#### *Är åtgärderna planenliga?*

Enligt 9 kap. 30 PBL ska bygglov ges för en åtgärd bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Fastigheten Åby 1:326 omfattas av detaljplan (akt nr 2180K-26262) som vann laga kraft 2015. Enligt detaljplanen är Åby 1:326 avsedd för tekniska anläggningar och syftet med detaljplanen är att säkerställa Gävle kommuns vattenförsörjning genom att planlägga ett skogsparti vid Åbyvallen för teknisk anläggning. Av planbeskrivningen framgår även att Gävle Vatten AB avser bygga ut teknikbyggnaden i östra delen av planområdet och att det kan bli aktuellt att anlägga brunnar eller annan teknisk anläggning vid träddungen nordost på fastigheten. I detaljplanen anges även att byggrätt inte regleras i planen, eftersom det måste vara möjligt att anlägga brunnar och annan teknisk anläggning på hela området. Det finns således inte några planbestämmelser som reglerar byggnaders storlek eller utformning specifikt. Inga riksintressen eller miljökvalitetsnormer berörs av detaljplanen.

Av utredningen framgår att bygglovet avser tillbyggnad av verksamhetslokal (vattenverk), där den befintliga byggnaden kommer inrymmas i den nya byggnaden. Åtgärden avser en byggnadsarea om 458,6 kvadratmeter varav den befintliga byggnaden har en byggnadsarea om 61,4 kvadratmeter. Bygglovet avser vidare flytt av en befintlig byggnad, då reservkraften av typen ”mobil prefabricerad container” med lyftöglor som idag står på plint på grusbädd ska flyttas inom fastigheten.



Beslutet avser även bygglov för markarbeten inom fastigheten vilket innefattar grundläggning, tillfartsväg, gårdsplan, VA-ledningar, el-ledningar och fjärrvärme.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att byggnadsverk och åtgärder överensstämmer med detaljplanen. Vad Thomas Frykman anfört bland annat om att detaljplanen inte efterlevs såvitt avser den mellan Funbovägen och Åsvägen belägna grusplanen och att bygglovet på fastigheten Åby 1:326 innebär att trafiksituationen kring grusplanen kommer att förvärras föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.

*Uppfyller åtgärderna anpassningskraven?*

Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron har bland annat gjort gällande att bygglovet, såvitt avser den aktuella tillbyggnaden, strider mot de kulturhistoriska värdena i området och därvid bland annat hänvisat till Gävle kommuns kulturmiljöprogram, vari framgår att villorna längs Åsvägen har högsta möjliga kulturmiljövärde, samt den intilliggande stadsplanen vilken begränsar byggrätten längs Åsvägen till en höjd om 4,4 meter.

I den aktuella detaljplanen för fastigheten Åby 1:326 saknas reglering av största tillåtna byggnadsarea eller motsvarande begränsning av byggrätten. Tillåten volym på byggnaden får därför bl.a. bedömas utifrån bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL där det finns vissa grundläggande krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse (anpassningskraven) som ska beaktas (Jfr MÖD 2015:26). Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska lovpliktiga byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av handlingarna i målet framgår att tillbyggnaden avser en byggnadsarea om 458,6 kvadratmeter varav den befintliga byggnaden har en byggnadsarea om 61,4 kvadratmeter. Av detaljplanens planbeskrivning framgår att naturen på aktuell fastighet består av gles tallskog utan högre naturvärden samt att det, vad gäller

kulturmiljön, finns en fornlämning på fastigheten som inte påverkas av planförslaget. I Gävle stads kulturmiljöbilaga till Översiktsplan 2025, antagen av kommunfullmäktige den 27 april 2009, anges villorna längs Åsvägen, som utgörs av representativa sutteränghus i tegel från 1960–70-talen, ha högsta kulturmiljövärde och vad gäller framtida utveckling framgår att ny bebyggelse ska följa områdets struktur samt byggnadernas skala, utseende och material.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att den aktuella tillbyggnaden visserligen genom sin storlek och utformning kommer att skilja sig från villabebyggelsen längs bland annat Åsvägen. Med hänsyn till bland annat vad som framgått om natur- och kulturmiljövärdena på bygglovsfastigheten samt att denna är belägen i slutet av Åsvägen och i anslutning till Åbyvallen instämmer dock domstolen i länsstyrelsens bedömning att tillbyggnaden får anses lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Mark- och miljödomstolen bedömer därför inte att tillbyggnadens placering och volym påverkar omgivningen på sådant sätt att den strider mot anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL. Vad Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron anfört föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.

*Uppfyller åtgärderna omgivningskravet?*

Enligt 2 kap. 9 § PBL får bl.a. lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Vad som avses med en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL måste bedömas utifrån bl.a. områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484 och MÖD 2013:1). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Av praxis framgår att domstolarna är restriktiva i bedömningen av vad som utgör betydande olägenheter (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15). Tanken är att den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig

detaljplan inte ska omprövas i ett senare bygglovsärende. Det är endast den omgivningspåverkan som åtgärden genererar, utöver den påverkan som prövats i detaljplanen, som kan medföra att bygglov inte beviljas, om påverkan bedöms vara betydande (se MÖD 2015:44). Om ett sökt bygglov tar i anspråk en byggrätt enligt gällande detaljplan kan väsentliga begränsningar av bl.a. sjöutsikt behöva accepteras.

Thomas Frykman har anfört att det beviljade bygglovet innebär att trafiken i området kommer att öka, vilket kommer orsaka störningar för boende i området, både under byggtiden och tiden därefter.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att störningar under byggtiden inte omfattas av domstolens prövning i detta mål. Domstolen bedömer vidare att den ökade trafiken efter byggtiden till följd av de sökta åtgärderna inte kan anses vara av den omfattningen att den medför betydande olägenheter för boende i området. Den ökade trafiken utgör därmed inget hinder mot att meddela bygglov.

Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron har bland annat gjort gällande att den aktuella tillbyggnaden leder till en betydande olägenhet för deras fastighet på grund av skymd sikt.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att tillbyggnaden på Åby 1:326 till viss del kommer att skymma utsikten från Oskar Vejkdal Thorsbergs och Evelyne Perrons fastighet, främst västerut mot idrottsplatsen Åbyvallen. Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron har dock haft att räkna med att vissa förändringar på den aktuella fastigheten kan komma att ske i enlighet med vad som framgår av syftet med detaljplanen. En öppen vy över en idrottsplats kan inte heller tillmätas samma betydelse som exempelvis en obruten sjöutsikt. Det har vidare inte framkommit att uppförandet av tillbyggnaden medför någon ökad insyn på deras fastighet eller påverkan vad gäller sol- och ljusförhållanden. Mot bakgrund härav, och av vad som framkommit om behovet av tillbyggnaden, anser mark- och miljödomstolen att

uppförandet av tillbyggnaden inte medför en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Mark- och miljödomstolen finner således att bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL inte utgör hinder mot att bevilja sökt bygglov.

*Sammanfattning*

Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen att de ansökta åtgärderna är förenliga med detaljplanen och att de uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL och omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL. Vad Thomas Frykman, Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron anfört föranleder inte någon annan bedömning. Deras överklaganden ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 19 februari 2024. Prövningstillstånd krävs.

Anna Uddenberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Uddenberg, ordförande, och tekniska rådet Nils Persson. Föredragande har varit beredningsjuristen Caroline Frankow Versvåg.



Länstyrelsen  
Gävleborg

Beslut

1 (13)

Datum

Diarienummer

2023-10-13

5367-2023

Se sändlista

Förenklad delgivning

ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Rotel 12

INKOM: 2023-10-26  
MÅLNR: P 3449-23  
AKTBIL: 2

## Överklagande av Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommuns beslut om bygglov för verksamhetslokal, tillbyggnad av befintlig byggnad och tillhörande markåtgärder på fastigheten Åby 1:326, Gävle kommun

### Beslut

Länstyrelsen Gävleborg beslutar att avvisa överklagandet från Karsten Landin, Rose-Marie Eriksson, Johan Höglund, Johan Pettersson, Sara Johansson, Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron.

Länstyrelsen beslutar att avslå överklagandet från Thomas Frykman.

### Beskrivning av ärendet

Gävle Vatten AB (sökanden) har ansökt om bygglov. Av handlingar i ärendet framgår att ansökan avser tillbyggnad av befintlig byggnad, flytt av befintlig byggnad och tillhörande markåtgärder på fastigheten Åby 1:326 i Gävle kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden (nämnden) i Gävle kommun beslutade den 30 juni 2023 (BOB-2023-257) att bevilja ansökan om bygglov för verksamhetslokal (vattenverk), tillbyggnad av befintlig byggnad och tillhörande markåtgärder. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Nämnden har angett i huvudsak följande som skäl för sitt beslut. Ärendet gäller bygglov för tillbyggnad av verksamhetslokal (vattenverk) inom detaljplanlagt område. Åtgärden avser en byggnadsarea om 458,6 kvadratmeter varav den befintliga byggnaden har en byggnadsarea om 61,4 kvadratmeter. Den befintliga byggnaden kommer inrymmas i den nya byggnaden. Den nya byggnaden ska förberedas för solcellsanläggning. Markarbeten innefattar grundläggning, tillfartsväg, gårdsplan, VA-ledningar, el-ledningar och fjärrvärme. Reservkraften, som är av typen ”mobil prefabricerad container” med lyftöglor, står idag på plint på grusbädd och ska flyttas inom fastigheten.

Nämnden har vidare anfört att Valbo vattenverk ska byggas ut med ett nytt beredningssteg för att klara de nya hårdare gränsvärdena enligt Livsmedelsverkets föreskrifter för dricksvatten (LIVSFS 2022:12). Den sökta åtgärden är absolut nödvändig för att uppfylla de nya lägre gränsvärdena. Den sökta åtgärden avses vidtas inom ett område som omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2015. Åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelser. Syftet med detaljplanen är att säkerställa Gävle kommuns vattenförsörjning genom att planlägga ett skogsparti vid Åbyvallen för teknisk anläggning. Vid antagandet av planen skulle det bli möjligt att anlägga nya dricksvattenbrunnar på åsen. Inom kommunen finns ingen annan tillräcklig grundvattenresurs eller ytvattenresurs av god kvalitet, vilket innebär att realistiska alternativ till att ersätta vattentäkten/ anläggningen saknas. Nämnden anser att den sökta åtgärden uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Då den lovsökta åtgärden inte möter något hinder ska ansökan om bygglov beviljas.

Beslutet har överklagats av Karsten Landin, Rose-Marie Eriksson, Thomas Frykman, Johan Höglund, Johan Pettersson och Sara Johansson. Samtliga nämnda har lämnat in fullmakter som visar att Karsten Landin har rätt att företräda dem i ärendet. Som det får förstås har de anfört att nämndens beslut om bygglov ska upphävas. Vidare har klagandena, som det får förstås, i huvudsak anfört följande. Byggnaden ska vara 40 meter lång och fem meter hög och en vändplan ska göras runt trädgruppen och på ”grusvägen” på angränsande fastighet (Åby 1:190) för att underlätta fordonstrafiken till och från den fastighet som bygglovet avser. Detta innebär en omfattande påverkan på klagandenas boendemiljö och är en olägenhet eftersom planerade åtgärder kommer att innebära en värdeminskning på deras fastigheter. Det har inte heller skett någon kommunikation i bygglovsärendet med klagandena.

Karsten Landin, Rose-Marie Eriksson, Thomas Frykman, Johan Höglund, Johan Pettersson och Sara Johansson har utvecklat sin talan och anfört, som det får förstås, att det av gällande detaljplan framgår att servitut för in- och utfart över Åby 1:55 bildats till förmån för den nybildade fastigheten. Servitutet gäller endast på fastigheten Åby 1:55. Utöver det anförs i huvudsak följande. Kommunikation har inte skett i bygglovsärendet med klagandena. Synpunkter framförs även på detaljplanens antagande, bland annat vad gäller bedömningen att ingen miljökonsekvensbeskrivning behövde göras. Nämnda klaganden vill kallas till samråd med den som ansvarar för ombyggnaden. De vill att byggnadens tänkta placering, hur den allmänna platsmarken utanför klagandenas hus ska användas och utformas samt projektets tidsplan ska vara en del av samrådet.

Beslutet har även överklagats av Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron. Nämnda klaganden önskade behålla rätten att företräda sig själva till viss del. Länsstyrelsen bedömde av den anledningen att Karsten Landin inte betraktas som ombud för Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron. Nämnda klaganden har i huvudsak anfört följande. Bygglövsbeslutet överklagas då de gått dem emot. De motsätter sig den föreslagna utformningen och placeringen av tillbyggnaden då den väsentligt påverkar deras utsikt och kommer förstöra den fria sikten åt väster. Tillbyggnaden kommer även negativt påverka hur de som fastighetsägare upplever sitt närområde. Vidare anförs att den föreslagna utformningen och placeringen inte uppfyller kravet på hänsyn och god helhetsverkan som nämns i PBL. Av den gällande detaljplanen framgår uttryckligen att byggrätten inte regleras för fastigheten. När planbestämmelserna är så generellta skrivna måste bedömning av om en åtgärd uppfyller hänsynskravet göras med hjälp av andra kommunala beslut. Enligt förarbeten kan andra kommunala beslut vara ett underlag för tolkning av PBL-ärenden, vilket även är något som mark- och miljööverdomstolen har lutat sig mot när de bedömt kulturmiljövärden (mark- och miljööverdomstolen mål nr P 7125-13). Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron har därefter pekat på vad som står i gällande översiktsplan med tillhörande kulturmiljöbilaga samt gällande stadsplan för omkringliggande fastigheter. De har bland annat anfört synpunkter på tillbyggnadens förenlighet med gällande kulturmiljövärden med hänsyn till byggnadens storlek, höjd och placering.

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet. Sökanden har anfört i huvudsak följande. Fastigheten som vattenverket ligger på har en gällande detaljplan som vann laga kraft år 2015. Detaljplanens syfte är att trygga kommunens dricksvattenförsörjning långsiktigt. Detaljplanens utformning är framtagen utifrån bedömd lämplighet gällande leveranssäkerhet och leveransförmåga. Detaljplanen möjliggör även att vattenverket kan utvecklas för att möta såväl dagens som framtida krav. Nuvarande vattenverk är alltför litet för att möta det kommande kvalitetskravet om per- och polyfluorerade alkylsubstanser (PFAS) samt det behov och den robusthet som krävs för den framtida försörjningen. Den planerade byggnaden följer detaljplanen. Vid utformningen av tillbyggnaden har hänsyn tagits till bland annat reningsteknik. Vald teknik är mindre utrymmeskrävande än annan teknik. Hänsyn har även tagits till utformning av tomt och läge på befintlig byggnad så att vattenproduktion kan säkerställas under hela ombyggnationen. Material- och kulörval som smälter in i omgivningen har även gjorts.

Klagandena har beretts tillfälle att yttra sig över sökandens yttrande. Karsten Landin, Rose-Marie Eriksson, Thomas Frykman, Johan Höglund, Johan Pettersson och Sara Johansson har i huvudsak anfört följande. Det

är drygt åtta år sedan detaljplanen vann laga kraft och de ifrågasätter hur information lämnats till de som berörs av den ändrade detaljplanen. Det märks redan en klart tilltagande trafik av inte minst tunga fordon på grund av vägarbeten med mera vid Åbyvallen och ”grusvägen”. De ifrågasätter användandet av Åsvägen i stället för Åbyforsvägen och Funbovägen för att angöra arbetsplatsen. Nämnda klaganden anför att sökanden bör genomföra ett möte med berörda fastighetsägare för att diskutera den framtida trafikplaneringen och utforma en bra boendemiljö efter att den planerade byggnaden kommit på plats.

## Motivering till beslutet

### Tillämpliga bestämmelser och förutsättningar i övrigt

Enligt 47 § förvaltningslagen (2017:900), FL, ska en överinstans, efter att ett överklagande har överlämnats, pröva frågor om att avvisa ett överklagande på någon annan grund än att det har kommit in för sent. En avvisningsgrund är att klagandena inte har rätt att överklaga det aktuella beslutet.

Ett bygglov kan överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot, vilket framgår av 13 kap. 8 § PBL och 42 § FL. Enligt praxis anses beslut om bygglov alltid beröra ägare till fastigheter som direkt angränsar den fastighet som lovet berör, så kallade rågrannar. Även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från den aktuella brukar det anses att rätt att överklaga föreligger (se NJA 2022 s. 895). Ägare till fastigheter som inte direkt gränsar till den aktuella kan under vissa omständigheter också anses ha rätt att överklaga, om de är särskilt berörda av effekten av ett beslut. Hänsyn tas till exempelvis till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden samt till natur- och trafikförhållandena på platsen. Bedömningen görs från förutsättningarna i det enskilda ärendet (se bl.a. MÖD 2012:45, MÖD P 8828-13 och RÅ 1992 ref. 81).

Boende och hyresgäster har, om de berörs av beslutet, samma klagorätt som fastighetsägare (se prop. 1985/86:1 s. 459 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 november 2013, i mål nr P 4489-13)

Enligt 13 kap. 2 § första stycket 8 PBL får kommunala beslut inte överklagas i den del de avser en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan.

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 PBL krävs bygglov för nybyggnad. Termen nybyggnad definieras i 1 kap. 4 § PBL som uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.



Termen byggnad är i samma paragraf definierad som en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL krävs bygglov för en tillbyggnad. Termen tillbyggnad definieras som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym i 1 kap. 4 § PBL.

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2015. Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för teknisk anläggning m.m. Av plankartan framgår vilken del av området för kvartersmark som är avsedd för tekniska anläggningar samt att vissa delar prickmarkerats, vilket betyder att byggnad inte får uppföras där. Av planbeskrivningen framgår att detaljplanens syfte är att säkerställa Gävle kommuns vattenförsörjning genom att planlägga ett skogsparti vid Åbyvallen för teknisk anläggning. Inga riksintressen eller miljö kvalitetsnormer berörs av detaljplanen. Vidare framgår att Gävle Vatten avser att bygga ut teknikbyggnaden i östra delen av planområdet. I planbeskrivningen anges även att bygggrätt inte regleras i planen eftersom det måste vara möjligt att anlägga brunnar och annan teknisk anläggning på hela området.

Vid prövning av bygglov ska både allmänna och enskilda intressen beaktas enligt 2 kap. 1 § PBL. Det ska alltid finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. De allmänna intressena avser bl.a. miljö- och klimataspekter, mellankommunala och regionala förhållanden, samhällsservice som vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och elektronisk kommunikation, skydd för värdefulla bebyggelseområden samt behovet av vägar, gator och torg i sammanhållen bebyggelse (jfr prop. 2009/10:170 s. 156 & 413).

Av 9 kap. 30 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a. överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b. avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Hänvisningen till 2 kap. 6 § PBL innebär att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, intresset av en god helhetsverkan med mera. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket 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.

Av 8 kap. 1-3 §§ PBL framgår bland annat de s.k. utformningskraven, d.v.s. att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Nämnden kommunikationsskyldighet framgår av 9 kap. 25 § PBL. Av bestämmelsens första stycke framgår att byggnadsnämnden ska underrätta bland annat de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som

1. innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.

## Länsstyrelsens bedömning

### *Klagorätt*

Den första frågan länsstyrelsen har att ta ställning till är om samtliga klaganden har rätt att överklaga nämndens beslut.

Thomas Frykman är ägare till fastigheten Åby 1:179 som direkt angränsar till den fastighet som lovet berör. Frykman är således rågranne och har därmed klagorätt.

Karsten Landin och Rose-Marie Eriksson (Åby 1:143), Sara Johansson (Åby 1:124), Johan Höglund (Åby 1:237), Johan Pettersson (1:296) samt Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron (Åby 1:180) äger eller bor inte på en fastighet som direkt gränsar till den i ärendet aktuella fastigheten. De är således inte att betrakta som rågrannar. Frågan är därmed om någon av dem får anses vara särskilt berörd av åtgärden på ett sätt som ändå ger dem rätt att överklaga beslutet om bygglov. En enskild måste på ett mer konkret sätt vara berörd av ett beslut för att anses som sakägare. Det finns flera fall i praxis i vilka bedömningen gjorts att det är kommunen som har att beakta allmänna intressen och att en enskild klagande som endast åberopat allmänt intresse som stöd för sitt överklagande inte har bedömts ha klagorätt (se bl.a. RÅ 1982 2:21 och RÅ 1984 2:88). Den som har rätt att överklaga ett beslut, på grund av att klagandens enskilda intressen är berörda, kan däremot grunda sin talan på alla omständigheter som är av betydelse för den fråga som överklagandet rör, om inte annat är uttryckligen föreskrivet eller kan anses följa av de bestämmelser som reglerar den aktuella frågan (jfr. RÅ 1993 ref 97 och RÅ 1994 ref 39).

Mellan Johan Höglunds (Åby 1:237) och Johan Pettersons (1:296) fastigheter och den aktuella fastigheten är det en obebyggd fastighet med en grusväg. Av handlingarna i ärendet framgår att det finns växtlighet i form av en trädunge mellan deras fastigheter och den fastighet som bygglovet avser. Från tillgängliga kartor uppskattar länsstyrelsen att det minsta avståndet mellan deras fastigheter och den som bygglovet gäller är cirka 16 till 18 meter. Avståndet mellan deras huvudbyggnader och den lovbeviljade tillbyggnaden uppskattas vara cirka 80 till 85 meter. Johan Höglund och Johan Petterson har anfört att byggnadens storlek och trafiksituationen med ökad fordonstrafik till och från den fastighet som bygglovet avser, innebär en omfattande påverkan på deras boendemiljö. Det beviljade lovet medför en olägenhet eftersom åtgärderna kommer att innebära en värdeminskning på deras fastigheter. Det har inte heller skett någon kommunikering med dem, varken vid antagandet av detaljplanen eller i aktuellt bygglovsärende. Länsstyrelsen gör bedömningen att den åverkan som Johan Höglund och Johan Petterson har beskrivit inte är av en sådan art och omfattning att det innebär att de är särskilt berörda av den lovbeviljade tillbyggnaden (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 juni 2023 i mål nr P 11028-22). Länsstyrelsen konstaterar att Johan Höglund och Johan Petterson saknar klagorätt avseende beslutet om bygglov.

Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perrons fastighet (Åby 1:180) är den, bland övriga klagandes, som är belägen närmast den fastighet som bygglovet avser. Från tillgängliga kartor uppskattar länsstyrelsen att det minsta avståndet mellan deras fastighet och den fastighet som bygglovet gäller är cirka 9 meter. Avståndet mellan deras huvudbyggnad och den lovbeviljade tillbyggnaden uppskattas vara cirka 45 meter. Fastigheterna skiljs åt av annan fastighet med bostadshus. Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron har anfört att tillbyggnaden kommer att påverka deras utsikt väsentligt och förstöra den fria sikten västerut. De anser även att den föreslagna utformningen och placeringen av byggnaden inte uppfyller kravet på hänsyn och god helhetsverkan som nämns i PBL. Länsstyrelsen konstaterar att den tillbyggnad som beslutet avser kommer att vara synlig från deras fastighet och ha en visuell påverkan på landskapsbilden väster om deras fastighet. Detta är en konsekvens av den lagakraftvunna detaljplanen. Länsstyrelsen gör bedömningen att den förändrade utsikten inte är av sådan betydelse att Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron kan anses vara särskilt berörd av beslutet. Länsstyrelsen konstaterar att nämnda klaganden även anfört allmänna intressen till grund för sin talan. Länsstyrelsen gör bedömningen att inte heller detta är av sådan betydelse att de kan anses vara särskilt berörda av beslutet. Länsstyrelsen konstaterar därmed att Oskar Vejkdal Thorsberg och Evelyne Perron inte har rätt att överklaga beslutet.

Mellan Sara Johanssons fastighet (Åby 1:124) och den fastighet som Rose-Marie Eriksson äger och Karsten Landin bor på (Åby 1:143), ligger tre respektive två fastigheter med bostadshus. Fastigheterna är således belägna på ett längre avstånd från den fastighet som bygglovet avser än övriga klaganden. Sara Johansson, Rose-Marie Eriksson och Karsten Landin har anfört samma synpunkter som Johan Höglund och Johan Petterson. Länsstyrelsen gör bedömningen att den åverkan som de har beskrivit inte är av en sådan art och omfattning att det innebär att de är särskilt berörda av den lovbeviljade tillbyggnaden. Länsstyrelsen konstaterar att Sara Johansson, Rose-Marie Eriksson och Karsten Landin saknar klagorätt avseende beslutet om bygglov.

Sammanfattningsvis bedömer länsstyrelsen att Johan Höglund, Johan Petterson, Oskar Vejkdal Thorsberg, Evelyne Perron, Sara Johansson, Rose-Marie Eriksson och Karsten Landin saknar klagorätt. Länsstyrelsen finner därmed skäl för att avvisa deras överklaganden. Länsstyrelsen bedömer vidare att Thomas Frykman har klagorätt och att hans överklagande därmed ska prövas i sak.

### *Länsstyrelsens prövningsram*

Länsstyrelsens prövning är begränsad av en prövningsram. Vid överklagande av beslut om lov är prövningsramen det som kommunen har prövat i det överklagade beslutet. Det finns en gällande detaljplan för den fastighet som bygglovet avser. Frågor som redan har avgjorts i planförfarandet kan inte prövas igen genom ett överklagande av ett bygglov som har beviljats i enlighet med detaljplanen. När en detaljplan finns får de närboende räkna med att planens intentioner kan komma att genomföras. Thomas Frykmans synpunkter vad gäller bedömningen att ingen miljökonsekvensbeskrivning behövde göras vid detaljplanens antagande samt att ingen kommunikering skedde med honom vid detaljplanens antagande, är därmed inte en del av länsstyrelsens prövning. Thomas Frykmans yrkande på samråd med den som ansvarar för ombyggnationen är inte heller av sådan beskaffenhet att det omfattas av länsstyrelsens prövning.

### *Bygglovets planenlighet*

Länsstyrelsen konstaterar att nämnden beviljat bygglov för verksamhetslokal (vattenverk), tillbyggnad av befintlig byggnad och tillhörande markåtgärder på fastigheten Åby 1:326. Av nämndens beslut framgår att bygglovet avser en tillbyggnad av befintlig byggnad, då den befintliga byggnaden kommer inrymmas i den nya byggnaden. Bygglovet avser vidare flytt av en befintlig byggnad, då reservkraften av typen ”mobil prefabricerad container” med lyftöglor som idag står på plint på grusbädd ska flyttas inom fastigheten. Beslutet avser även bygglov för markarbeten inom fastigheten.

Eftersom flytt av en tidigare uppförd byggnad omfattas av termen nybyggnad, krävs bygglov för åtgärden enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 PBL. Det krävs även bygglov för tillbyggnad, det vill säga för en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym, enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL. Nämnden ska även pröva eventuella förändringar av marknivån på grund av markarbetena i samband med byggåtgärder som kräver bygglov.

För att få bygglov inom ett område med detaljplan med stöd av 9 kap. 30 § PBL måste som huvudregel alla förutsättningar i bestämmelsen vara uppfyllda. Den första förutsättningen är att fastigheten och de byggnadsverk som åtgärderna avser antingen ska överensstämja med detaljplanen eller avvika på ett sätt som kan godtas. Åtgärderna får inte heller strida mot detaljplanen, det vill säga att de åtgärder som ansökan avser måste stämja överens med planbestämmelserna i den mån det finns sådana som reglerar de aktuella åtgärderna. Fastigheten där åtgärderna är planerade är

avsedd för teknisk anläggning och det framgår av planbeskrivningen att syftet med detaljplanen är att säkerställa Gävle kommuns vattenförsörjning. Av planbeskrivningen framgår även att Gävle Vatten avser bygga ut teknikbyggnaden i östra delen av planområdet och att det kan bli aktuellt att anlägga brunnar eller annan teknisk anläggning vid träddungen nordost på fastigheten. I detaljplanen finns inte några planbestämmelser som reglerar byggnaders storlek eller utformning specifikt. Länsstyrelsen gör bedömningen att fastigheten, byggnadsverk och åtgärder överensstämmer med detaljplanen.

#### *Utformning och placering*

Som det får förstås har Thomas Frykman anfört att tillbyggnadens storlek innebär en omfattande påverkan på hans boendemiljö. Det framgår av PBL att byggnader ska anpassas utifrån en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning. Det gäller främst kravet på att byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och att byggnadsverken ska ge en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. I den äldre plan- och bygglagens förarbeten framfördes att estetiskt tilltalande blir en fråga om bedömningar, men sådana värden som avses är exempelvis hur byggnader genom sin färgsättning, storlek, skala, material, fasadutformning, yttre rumsbildningar och markanslutning samspelar med sin omgivning. Vid bedömningen är det av betydelse hur synlig åtgärden är. Uppseendeväckande färgsättning eller starkt avvikande formgivning måste utsättas för en mer kritisk granskning än mindre synliga tillägg. Respekten för omgivningen får dock inte utesluta nyskapande (prop. 1997/98:117 s. 16).

Av planbeskrivningen till aktuell detaljplan framgår att naturen på aktuell fastighet består av gles tallskog utan högre naturvärden samt att det, vad gäller kulturmiljön, finns en fornlämning på fastigheten som inte påverkas av planförslaget. Länsstyrelsen har förståelse för Thomas Frykmans upplevelse av att den planerade tillbyggnaden kan uppfattas som stor i jämförelse med omgivande bebyggelse. Aktuell tillbyggnad är emellertid planenlig och är enligt länsstyrelsen lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Länsstyrelsen bedömer även att aktuell byggnad är av sådan storlek som får godtas inom gällande detaljplan.

#### *Värdeminskning och trafiksituation*

Som det får förstås har Thomas Frykman anfört att det beviljade lovet medför en olägenhet eftersom åtgärderna kommer att innebära en värde-

minskning på hans fastighet. Länsstyrelsen konstaterar att eventuella värdeminskningar inte ska beaktas inom ramen för PBL (se Mark- och miljödomstolens dom i mål P 6051-18).

Vidare har Thomas Frykman även, som det får förstås, anfört att trafiksituationen med ökad fordonstrafik till och från fastigheten som bygglovets avser innebär en omfattande påverkan på hans boendemiljö. Av 2 kap. 9 § PBL framgår det så kallade omgivningskravet. Bestämmelsen innebär ett skydd för grannar mot olägenheter som exempelvis skymd utsikt, ökad insyn och sämre ljusförhållanden. Vid en bedömning av vad som utgör en betydande olägenhet i det enskilda fallet måste området karaktär och förhållandena på orten beaktas (prop. 1985/86:1 s. 484). I praxis har kravet på betydande olägenhet kommit att ställas högt (jfr. t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 mars 2016 i mål nr P 7729-15 och RÅ 1990 ref. 52). För att en åtgärd ska nekas krävs därför att olägenheten bedöms vara betydande. Länsstyrelsen har förståelse för att uppförandet av aktuell tillbyggnad samt flytt av befintlig byggnad på granntomten medför en omgivningsförändring som upplevs negativ för Thomas Frykman. En förändrad trafiksituation med ökad fordonstrafik under tiden för byggnationerna anses emellertid inte utgöra en betydande olägenhet. Länsstyrelsen finner att åtgärderna inte kan sägas medföra olägenheter för klaganden eller omgivningen i sådan betydande grad att detta skulle innebära ett hinder mot att tillåta åtgärden.

#### *Kommunicering*

Thomas Frykman har anfört att det inte har skett någon kommunikering med honom i aktuellt bygglovsärende. Nämndens kommunikationsplikt i lovärenden framgår av 9 kap. 25 § PBL. Av bestämmelsen framgår bland annat att nämnden inte måste kommunicera i ett lovärende om den åtgärd som ansökan avser inte innebär en avvikelse från en detaljplan. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att fastighet, byggnadsverk och åtgärder överensstämmer med detaljplan. Länsstyrelsen delar därmed nämndens bedömning och anser inte att nämnden haft skyldighet att kommunicera i ärendet.

#### *Sammanfattning*

Sammantaget finner länsstyrelsen inte att det framkommit något som medför att bygglov enligt PBL inte kan medges. Vad Thomas Frykman har anfört och vad som i övrigt har framkommit ändrar inte denna bedömning. Länsstyrelsen finner att nämnden har haft skäl att bevilja det sökta bygglovets och överklagandet ska därför avslås.

## Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor på telefon 010 - 225 10 00 eller via e-post [gavleborg@lansstyrelsen.se](mailto:gavleborg@lansstyrelsen.se). Ange ärendets diarienummer 5367-2023 i ämnesraden för e-post.

## Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Caroline Näslund med länsjurist Fia Branteryd som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

## Kopia till

Karsten Landin (via e-post)  
Thomas Frykaman, via ombud Karsten Landin  
Rose-Marie Eriksson, via ombud Karsten Landin  
Johan Höglund, via ombud Karsten Landin  
Johan Pettersson, via ombud Karsten Landin  
Sara Johansson, via ombud Karsten Landin  
Oskar Vejkdal, Åsvägen 43, 818 33 Valbo  
Evelyne Perron, Åsvägen 43, 818 33 Valbo  
Gävle Vatten AB, att. Marcus Tilja (via e-post)  
Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommun (via e-post)

## Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen



## Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

### Så här överklagar du beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Gävleborg antingen via e-post; [gavleborg@lansstyrelsen.se](mailto:gavleborg@lansstyrelsen.se), eller med post; Länsstyrelsen Gävleborg, 801 70 Gävle.

### Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Vid förenklad delgivning anses du ha tagit del av beslutet två veckor efter att Länsstyrelsen skickade beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

### Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

### Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

### Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, [gavleborg@lansstyrelsen.se](mailto:gavleborg@lansstyrelsen.se), eller via växeltelefonnummer 010-225 10 00. Ange diarienummer 5367-2023.



## 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](http://www.domstol.se).