



Klagande	Furuhöjd Bostad i Alingsås AB
Ombud	Sven Boberg Plan- och Byggjuridiska AB sven.boberg1@outlook.com
Motpart	Se sändlista

Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad samt mur och plank på fastigheten Furuhöjd 7 i Alingsås kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till Bygg- och miljönämnden för fortsatt handläggning och prövning av de grunder som inte prövats i detta beslut.

Beskrivning av ärendet

Bygg- och miljönämnden i Alingsås kommun (nämnden) beslutade den 20 januari 2026 (§ 4, dnr 2025.034 BMN) att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad samt mur och plank på fastigheten Furuhöjd 7. Som beslutsunderlag föreligger bland annat förvaltningens yttrande. Av yttrandet framgår i huvudsak följande.

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad samt mur och plank på fastigheten Furuhöjd 7 (Prästerydsvägen 35) i Alingsås kommun.

Bostadshuset uppförs i två våningar med inredd vind och källare med en byggnadsarea om 462,8 kvm. Bruttoarean blir 1267 kvm och boarean är 838,7 kvm. Totalt kommer 12 lägenheter att inrymmas i byggnaden. Byggnadens FG (färdig golvhöjd) blir +84,2. Bostadshuset placeras 4,5 meter från Furuhöjd 6 och Furuhöjd 5 samt 4,6 meter från Furuhöjd 8.

Miljöhuset har en byggnadsarea på cirka 4 kvm med FG +83,9 och placeras närmast 1,5 meter från Prästerydsvägen.

En mur kommer att byggas för att möjliggöra anläggning av parkeringsplatser. Muren är cirka 19,0 meter lång och varierar i höjd, där den högsta delen är cirka 1,1 meter hög, se ritning A40-1-200.

Bostadshusets fasad utförs med stående lockpanel i ljusgrön kulör (NCS S 2010-G 70 Y) och sockel med målad betong i NSC S 2000-N samt aluminiumklädda fönster i tegelröd kulör (RAL 8004). Takbeläggningen blir tegelröda betongpannor. Plåtar och takavvattning utförs i zinkfärgat material. Miljöhuset utförs i samma material som bostadshuset.

Befintligt bostadshus och komplementbyggnad kommer att rivas för att göra plats för nybyggnationen. Ansökan om rivningslov hanteras inte i detta ärende.

Nämnden beslutade den 17 juni 2025, § 60 2025.034 BMN, att avslå ansökan och beslutet överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen bedömde att nämnden inte haft fog för att avslå bygglovsansökan på den grunden att åtgärden inte uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Vidare ansågs nämnden inte i tillräcklig grad utrett frågan om olägenheter eller motiverat sitt beslut i den delen. Länsstyrelsen anser även att åtgärden är planstridig gällande vindsytan och viss placering på punktprickad mark.

Sökande har därefter lämnat in reviderade handlingar där Länsstyrelsens bedömning beaktats gällande avvikelser.

Bedömningen av ärendet inför det första beslutet som togs av nämnden, att bygglov inte kan beviljas, har tidigare kommunicerats med sökanden. Sökanden har därefter inkommit med reviderade handlingar efter Länsstyrelsens beslut, men åtgärdens storlek och omfattning är i stort sett oförändrad jämfört med tidigare förslag.

Grannfastighetsägarna till den aktuella fastigheten har lämnat yttranden i ärendet på eget initiativ i omgångar mellan november 2024 - december 2025. Eftersom den planerade åtgärden påverkar grannarna bedöms deras synpunkter vara relevanta att beakta. Därför inkluderas dessa i ärendets handläggning.

Fastigheten ligger inom detaljplan A 109, Kv Furuhöjd (laga kraft 1947) och området är reglerat med bestämmelsen ÖII. Detaljplanen föreskriver att området ska användas till bostadsändamål och reglerar bland annat att minst 2/3 av tomts yta lämnas obebyggd, högst två våningar samt en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter, taklutning max 30 grader. Vind får utöver stadgat våningsantal inredas i fristående byggnad med högst två våningar, sådan vindsinredning får dock icke omfatta mera än 1/3 av vindens yta. På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas.

För kvarteret finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till gräns. Därmed ska 39 § i 1959 års byggnadsstadga, BS, tillämpas som en bestämmelse i planen, d.v.s. att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Bedömningen av ärendet inför det första beslutet som togs av nämnden kommunicerades till sökande i januari och april 2025. Sökanden har därefter lämnat synpunkter samt en illustration av den planerade åtgärden. Sökande skriver bland annat i yttrandet inför det första beslutet att det som föreslås byggas på platsen är i enlighet med detaljplanen. När det gäller anpassning av byggnadens gestaltning finns det inte något att förhålla sig till i området. Projektet är därför planerat med en omsorgsfull gestaltning för att passa in på platsen. Åtgärden är ett naturligt tillägg i den utveckling som redan skett i området. Det är ett mindre flerbostadshus som på ett bra sätt kompletterar villabebyggelsen och de flerbostadshus som redan uppförts. Genom att bygga ett modest flerbostadshus med en arkitektur som lämpar sig i området så kommer den nya byggnaden bli ett naturligt inslag i stadsbilden. Tomten är stor för ett enbostadshus och rymmer ett flerbostadshus med de funktioner som tillkommer. Tomten ligger också fritt med ett naturområde i ena kanten och huset kan byggas på bekvämt avstånd från gränsande fastigheter så att en betydande olägenhet inte uppkommer.

Eftersom åtgärden bedöms vara planenlig samt att lov inte bedöms kunna ges har ärendet inte skickats till berörda grannar för yttrande. Grannarna på fastigheterna Furuhöjd 5, Furuhöjd 6, Furuhöjd 9, Furuhöjd 12, Furuhöjd 13, Furuhöjd 30, Furuhöjd 31 och Furuhöjd 34 har dock inkommit med yttranden på eget initiativ. Av grannarnas yttranden framgår bland annat synpunkter gällande trafik till och från fastigheten, insyn, skuggning, buller, avfallshantering samt att vägen är enskild.

Ärendet har remitterats till Avfallsavdelningen på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Yttrande från Avfallsavdelningen har inkommit den 3 december 2025 och de skriver att "ny avfallslagstiftning är känd sedan ett par år nu, är det konstigt att ge bygglov till något som inte kommer fungera. I annat fall så ska de veta att de boende eller fastighetsägaren kommer få dra ner de kärl som är tömning på, ner till dagens hämtplats. Dragväg för kommunens personal ska så långt det är möjligt understiga 10 meter. Det är något som speciellt bör ses på vid nybyggnation".

Inkomna yttranden från grannar tillsammans med förvaltningens utlåtande har kommunicerats till sökanden som givits möjlighet att inkomma med yttrande kring dessa. Sökanden har inkommit med yttrande där de sammanfattningsvis framför att ansökan uppfyller PBL:s samtliga krav. Någon betydande olägenhet uppstår inte för någon enskild. Bygglov ska därför beslutas i enlighet med ansökan.

I den första versionen av förvaltningens utlåtande fanns det ett skrivfel om betydande olägenhet gällande insyn. Detta har nu justerats och kommunicerats med sökande. Sökande har därefter inkommit med kompletterande yttrande.

Som bedömning anføres följande.

Byggnadshöjden ska enligt plan- och byggförordning (2011:338), PBF, räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. Beräkningsgrundande fasad bedöms i aktuellt fall vara från fasad mot öster, då den fasaden bedöms ha störst allmän påverkan. Byggnadshöjden är beräknad till 6,82 meter och anses därmed planenlig. Byggnadshöjden överstiger inte 0,7 meter över vindsbjälklagets översida, och vinden utgör därmed inte en våning.

Byggnadernas placering i förhållande till tomtgräns regleras inte i den gällande detaljplanen och därför gäller 39 § BS som bestämmelse i planen. Detta innebär att byggnaderna ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Frågan är huruvida miljöhuset kan betraktas som en "byggnad" i PBL:s mening. Miljöhuset består av tak och väggar, är varaktigt placerad på mark men är inte avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. 39 § BS ska därför i första hand inte tillämpas för miljöhuset. Om miljöhuset skulle betraktas som en

byggnad bedöms det finnas särskilda skäl att medge undantag från 39 § BS, eftersom detta är den mest lämpliga placeringen av miljöhus på fastigheten med hänsyn till tillgänglighet och utformning på plats. Åtgärden anses därmed planenlig.

Befintlig avfallshantering för bostäderna i området innebär att boende drar ner de kärl som ska tömmas, till dagens hämtplats. Denna lösning bedöms som godtagbar utifrån nu gällande regler. Frågan om ny avfallslagstiftning som träder i kraft 2027, bör utredas vidare för fastigheten. I nuläget kan den dock inte utgöra ett hinder för att pröva bygglovsansökan, då framtida regelverk inte kan hanteras i nuvarande bygglovsprövning.

Ett byggnadsverk ska enligt PBL utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Sökt åtgärd bedöms inte vara anpassad till omgivningen och stadsbilden. Byggnadens volym och utformning ger ett mycket dominerade intryck till områdets övriga karaktär, som till stor del består av småskalig villabebyggelse. Detta påverkar omgivningen på sådant sätt att det bedöms strida mot anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL.

Sökande hänvisar bland annat till annan bebyggelse på Ormekullevägen och Barnabovägen. Bedömningen är att dessa inte är jämförbara, eftersom de omfattas av en annan detaljplan. Därutöver skiljs områdena åt av ett naturområde och Prästerydsvägen, vilket tydligt markerar att bebyggelsen tillhör ett annat område.

Enligt stadsplanen för Alingsås tätort ligger fastigheten inom kvarteret Torvmossen. "Området präglas till största del av bebyggelse i låg skala med varierade uttryck, i en enhetlig gatustruktur. Området har inslag av senare tillkommen bebyggelse i låg och medelhög skala, som i såväl utformning som struktur, skiljer sig från den äldre bebyggelsen. Skalan på bebyggelsen, i samverkan med mestadels privata grönytor, skapar en helhetsverkan i området och ett sammanhängande stadslandskap, som präglas av småskalighet".

Stadsplanen är inte juridisk bindande men ska ge "en tydlig men övergripande inriktning för den gestaltade livsmiljön i syfte att stadsutvecklingen görs med kvalitéer och karaktär som

överensstämmer och förhåller sig till de värden som idag är centrala för stadens karaktär och identitetsskapande särdrag”.

Bostadsgårdar ska enligt stadsplanen utformas med hänsyn till både sociala och ekologiska faktorer. Gårdarnas utformning ska gestaltas med omsorg och ge utrymme för många boende att vistas där samtidigt. Det är inte fallet i det inlämnade förslaget. Antal parkeringsplatser kan behöva anpassas för att möjliggöra en tillräckligt stor bostadsgård vilket också innebär att antalet bostadsenheter minskas. Åtgärden bedöms utifrån ovanstående inte vara förenlig med stadsplanen.

Byggnader ska enligt 2 kap. 9 § PBL placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Grannar har inkommit med yttranden. De skriver i sina yttranden att den planerade bebyggelsen skulle få stor negativ påverkan och medföra betydande olägenhet för boende i området i form av insyn, trafiksituation, skuggning av uteplatser och trädgårdar, utsikt, avfallshantering, buller från trafik och sprängningsarbete.

Vid en samlad bedömning anses dock endast ett fåtal av de framförda skälen vara relevanta för prövningen. Den påstådda skymningen av utsikt, skuggningen från byggnationen och buller från sprängning bedöms vara en olägenhet, men inte en sådan betydande olägenhet enligt PBL:s mening. Att vägen är privat bedöms inte utgöra skäl för att neka bygglov.

Den tilltänkta åtgärden bedöms medföra en betydande olägenhet enligt PBL:s mening för grannar i form av insyn samt trafik till och från fastigheten.

De fastigheter som har insyn från Furuhöjd 7 är Furuhöjd 5, Furuhöjd 6, Furuhöjd 9 och Furuhöjd 13. Den insyn som uppstår mot uteplats på dessa fastigheter bedöms vara av sådan omfattning att den går utöver vad som normalt kan förväntas inom ett område med småhus och villabebyggelse. Övriga fastigheter i närområdet bedöms inte påverkas av insyn från Furuhöjd 7.

Sökt åtgärd omfattar 12 lägenheter vilket kommer att innebära ett ökat fordonsflöde i området. Detta kan medföra högre bullernivåer och försämrad trafiksäkerhet. Fordonsflödet på den avstickande delen av Prästerydsvägen förväntas öka avsevärt om byggnationen tillåts och det bedöms inte vara rimligt för fastighetsägarna och

boende på fastigheterna Furuhöjd 6, Furuhöjd 9, Furuhöjd 12, Furuhöjd 13, Furuhöjd 30, Furuhöjd 31 och Furuhöjd 34, att förvänta sig detta sett till områdets nuvarande karaktär.

Länsstyrelsen anser inte att ”förhållandena i förevarande ärende är likartade med förhållandena i domen som nämnden hänvisat till (P 4464-16). Det kan tilläggas att denna dom inte är prejudicerande och att varje enskilt ärende ska bedömas för sig”.

Bygglovsenhetens bedömning är, till skillnad från Länsstyrelsens bedömning, fortsatt att förutsättningarna för den tilltänkta åtgärden är likvärdiga med den åtgärd som prövades på fastigheten Furuhöjd 10 (P 4464-16). Detta grundar sig på att ärendet omfattas av samma detaljplan och berör identiska område, såsom utformningsfrågor, trafiksituationen samt de betydande olägenheter som den tänkta bebyggelsen kan innebära för den omgivande bebyggelsen. Vid prövning av ärendet kom Mark- och miljödomstolen fram till att byggnationen inte uppfyller kraven på anpassning till omgivningen samt medför betydande olägenhet för berörda grannar. Mark- och miljööverdomstolen beviljade inte prövningstillstånd i ärendet.

Furuhöjd Bostad i Alingsås AB (klaganden) har överklagat nämndens beslut och yrkar i första hand att Länsstyrelsen beslutar om bygglov i enlighet med ansökan. I andra hand yrkas att ärendet återförvisas till kommunen på grund av bristande motivering av beslutet. Klaganden anför bland annat följande.

En i princip identisk ansökan har tidigare överklagats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde nämndens tidigare beslut om avslag på ansökan om bygglov den 3 oktober 2025 (dnr 31642-2025) för likartad byggnad på aktuell fastighet (Furuhöjd 7) med motiveringen att den aktuella byggnaden bland annat är förenlig med anpassningskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL.

Kommunen överklagade inte Länsstyrelsens beslut men väljer ändå nu att frånga det som Länsstyrelsen angav som skäl för sitt beslut. I aktuellt ärende föreligger några ändringar av byggnaden vilket gör att det nu är fråga om en helt planenlig ansökan.

Anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL

Nämnden anger återigen att ”byggnadens volym och utformning ger ett mycket dominerande intryck till områdets övriga karaktär, som till stor del består av småskalig villabebyggelse”. Vid denna bedömning bortser nämnden från att ansökan är planenlig och att

inte heller hela byggrätten utnyttjas. Av möjlig byggnadsarea återstår 115 kvm att bebygga. Byggrätten är 1/3 av fastigheten. Fastigheten är 1 714 kvm och byggrätten således 571 kvm. Den planerade byggnadens byggnadsarea är 463 kvm. Det innebär att en större planerlig byggnad än den aktuella går att uppföra på fastigheten vilket klaganden dock valt att inte ansöka om. Nämnden har dock avslagit lovansökan och återigen ansett att ansökan strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Ett avslag på denna grund är häpnadsväckande då det på senare år har tillkommit flerbostadshus i närområdet. Här kan nämnas Fyrbohus på Ormkullevägen, flerbostadshus på Prästerydsvägen och ytterligare ett flerbostadshus på Prästerydsvägen, se bilaga 2 från Semrén + Månsson. Av bilagan framgår att området är mycket varierat och att byggnader tillkommit under olika tidsperioder. Vid studier av ett närområde ska självklart inte plangränser få en avgörande betydelse vilket gör att bebyggelsen på Ormekullevägen och Barnabovägen är högst relevant och jämförbar vid bedömningen om anpassning till kringliggande bebyggelse i detta ärende. Bedömningen av förvaltningen att nämnda bebyggelser inte är jämförbara, eftersom de omfattas av en annan detaljplan, är således direkt felaktig. Därutöver skiljs områdena inte åt av ett naturområde och Prästerydsvägen på sätt som anges. Det finns en liten kil, bred som en tomt i området mellan Ormakullen och de angränsande villorna. Gles skog och man ser ju tydlig bebyggelsestruktur från båda hållen. Beskrivningen i tjänsteutlåtandet är därför direkt vilseledande och politikerna i nämnden har fått ett bristfälligt underlag som sannolikt påverkat att de fattat ett felaktigt beslut.

Därtill kan nämnas att dokumentet Stadsplan inte är bindande på något sätt. Dokumentet kunde dock utgöra ett faktamässigt underlag om det var korrekt, vilket nu inte är fallet. Klaganden har tidigare framfört att i Stadsplanen anges att området som den aktuella fastigheten ligger i präglas av småskalighet. Det som anges i stadsplanen i denna fråga är alltså inte korrekt. Området har en historik med stora byggnader till exempel barnhemmen Gamla Barnabo-Furuhöjd och Barnabo Furuhöjd.

Klagandens uppfattning att området har en varierad bebyggelse bekräftas även av motiveringen i Länsstyrelsens beslut i det överklagade bygglov avseende Lingonriset 7. Beslut den 18 juni 2020 dnr. 403-21146-2020, bilaga 3. I detta beslut anger Länsstyrelsen angående fastigheten Lingonriset 7 som är beläget i närheten av den aktuella fastigheten följande:

”Området inom vilket fastigheten Lingonriset 7 är beläget kännetecknas inte av någon speciell byggnadsstil eller särart. Av planen framgår att fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Planbestämmelserna innehåller inte någon begränsning av antalet bostadslägenheter per byggnad eller per fastighet”.

Nämnda beslut från Länsstyrelsens har åberopats av klaganden inför nämndens beslut. I tjänsteutlåtandet bemöts inte det som klaganden framfört om byggnadsstil m.m. och som framgår av nämnda beslut. Det är naturligtvis mycket anmärkningsvärt att omständigheter som talar till fördel för att ge bygglov inte beaktas eller bemöts av nämnden på ett korrekt sätt i det överklagade beslutet. Länsstyrelsens nämnda beslut innehåller även bedömningar som det saknas skäl att frångå. Redan på denna grund har det överklagade beslutet så allvarliga brister att det borde ändras och att bygglov ges.

Än mer betydelsefullt är dock att Länsstyrelsen upphävt nämndens tidigare avslag på ansökan om bygglov den 3 oktober 2025 (dnr 31642-2025) för likartad byggnad på den aktuella fastigheten med motiveringen att den aktuella byggnaden är förenlig med anpassningskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL. Länsstyrelsen underkänner också i beslutet nämndens argumentation att förhållandena för aktuell fastighet är likartade med förhållandena i en dom som nämnden hänvisat till (P 4464-16). Nämndens agerande kan liknas vid domstolstrots. Länsstyrelsens beslut om återförvisning har inte överklagats av nämnden, ändå nonchaleras dess slutsatser fullkomligt. Av fotomontage från Barnabovägen i riktning mot Furuhöjd 7, kan utläsas att den sökta åtgärden smälter fint in i närmiljön. Den nu aktuella åtgärden har dock inte takkupor som finns i montaget.

Av övrig rättspraxis kan hänvisas till att nu aktuellt mål har stora likheter med RÅ 93 ref 59 I och II. I det avgörandena stred inte heller den avsedda byggnaden mot den gällande detaljplanen vare sig i fråga om byggnadsyta, byggnadshöjd eller antalet bostadslägenheter. Fråga blev då om hinder mot bygglov likväl förelåg med hänsyn till anpassningskravet. Domstolen uttalade att väl skulle en byggnad enligt det sökta bygglovet, främst med hänsyn till byggnadens storlek, i flera hänseenden avvika från övrig bebyggelse inom kvarteret. Det ligger emellertid i sakens natur att så blir fallet om den föreliggande byggrätten utnyttjas. En annan utformning av tillbyggnaden eller en annan placering av denna skulle uppenbarligen inte kunna leda till att de nämnda olägenheterna

skulle kunna undvikas. Endast en radikal minskning av den tillämnade byggnadens volym skulle kunna ge ett annat resultat. Detta innebär i sin tur att den enligt detaljplanen gällande byggrätten i realiteten aldrig skulle kunna utnyttjas. Domstolen angav vidare att de i målet påtalade olägenheterna med den sökta byggnadsåtgärden är alltså en konsekvens av och oupplösligt förknippade med den detaljplan som alltjämt gäller för området. Avgörandet innebär att en byggrätt gäller och kan inte begränsas så att en planenlig byggnad inte kan uppföras.

Förhållandena i nämnda avgöranden är likartade med förhållandena i detta fall. Kommunen har genom sitt planbeslut skapat en byggrätt. Det går inte att begränsa denna byggrätt på det sätt som nämnden nu har beslutat om. I likhet med nämnda rättsfall ska byggrätten respekteras och bygglov ges. För det fall kommunen anser att den gällande planen är felaktig finns möjlighet att ändra denna vilket nu kommunen inte gjort.

Av lagstiftningen framgår att en tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara (8 kap. 9 § första stycket 1 PBL). I det ligger att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 517). Vidare ska omfattande markuppfyllnader undvikas. Ovannämnda regler gäller generellt vid anordnade av en tomt som ska bebyggas

Beträffande det planenliga bostadshuset så har detta utformats och placerats för att bli så bra anpassat som möjligt på den aktuella fastigheten. Byggrätten har inte utnyttjats i sin helhet. Den planenliga ansökan medför inga onödiga ingrepp i terrängen. Det är fråga om en omsorgsfull gestaltning för att passa in på platsen.

Åtgärden med dess arkitektur kompletterar den befintliga bebyggelsen och de flerbostadshus som redan har uppförts. Tomten är stor och rymmer alla de funktioner som behövs för ett flerbostadshus. Klaganden anser således att ansökan uppfyller de krav som ska ställas utifrån 2 kap. 6 § PBL vad gäller anpassning till omgivningen med en bred marginal. Parkering går att ordna i enlighet med den parkeringsnorm som tillämpas i Alingsås kommun. Bygglov ska därför ges.

Betydande olägenhet?

Nämndens slutsatser i den del som gäller huruvida åtgärden innebär en betydande olägenhet är inte grundade på fakta. Avstånden mellan fastigheterna är sådan att det enligt rådande praxis gällande betydande olägenhet är uppenbart att varken olägenhet eller betydande olägenhet uppstår för någon enskild. Förvaltningens ståndpunkt är ospecifik och synnerligen oklar. Avståndet mellan byggnaden på Furuhöjd 7 och grannarnas byggnader är minst 19,5 till över 30 meter. Även i denna fråga har den gällande detaljplanen betydelse. Självklart kan det uppföras planenliga bygglov som inte anses utgöra en betydande olägenhet. Därtill har olägenhetsfrågan beaktats vid planens antagande. Hinder för bygglov finns inte heller utifrån denna fråga. Nämndens beslut angående betydande olägenhet saknar rättslig grund. Byggnaden är nu placerad i enlighet med Länsstyrelsens kommentarer i förra beslutet. Den inredda delen av vinden är nu också anpassad till detta beslut.

Trafikeringen kommer inte att utgöra något problem med den begränsade ökning av trafik som kan bli resultatet av byggnationen. Det är också en relativt kort sträcka in på vägen som behöver trafikeras för att nå fastigheten. Denna aspekt är överdriven av kommunen. Dessutom äger sökanden numera även Prästerydsvägen, in i området, genom fastighet Furuhöjd 7 och Furuhöjd 8. Tilläggas kan, igen, att det rör sig om ett planenligt bygglov. Beträffande trafikfrågorna så har dessa prövats genom den gällande detaljplanen. Frågor som prövats i en detaljplan ska som anges ovan inte prövas igen. Det är också så att den aktuella fastigheten är belägen så att det går att undvika möten i början på Prästerydsvägen. Det är fråga om ett begränsat tillskott av fordonsrörelser. Med hänsyn härtill kommer trafikeringen inte utgöra en olägenhet och definitivt inte en betydande olägenhet i PBL:s mening.

Trafikfrågorna har hanterats på ett godtagbart sätt i detaljplanen och de utgör inte en olägenhet för närboende i detta ärende.

Klaganden anser även, för det fall att Länsstyrelsen överväger att avslå överklagandet, att nämndens beslut är oproportionerligt. Både enligt den så kallade Europakonventionen och PBL ska enskilda intressen beaktas. Ett avslag på ansökan av bygglov strider mot proportionalitetsprincipen då klagandens enskilda intresse inte beaktats i tillräcklig omfattning. Fördelarna för klaganden är uppenbara och det som samhället och grannar skulle vinna på ett

avslag saknas. Både enskilda och allmänna intressen är vinnare vid en byggnation i enlighet med ansökan.

Bristande motivering

Vid myndighetsutövning ska myndigheter motivera sina beslut. Det framgår tydligt av 32 § förvaltningslagen (2017:900) som anger att beslut ska innehålla en klagörande motivering. I nu aktuellt ärende anges under beslut, se protokoll den 2026-01-20 att "Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Avgiften har redan tagits i tidigare beslut i ärendet."

Motivering saknas således till beslutet och tillika saknas hänvisning till beslutsmotivering. Dock anges att det funnits beslutsunderlag. I beredningen av ärendet har Arbetsutskottet behandlat ärendet under sitt sammanträde den 13 januari, § 4, och beslöt då att föreslå nämnden att avslå ansökan om bygglov. Till grund för arbetsutskottets beslut fanns skrivelse från förvaltningen som den 8 januari lämnat följande yttrande: Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Som underlag för detta yttrande fanns beslutsunderlag "Förslag till bygg- och miljönämnden - FURUHÖJD 7, ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad samt mur och plank (2024- 0726)". En tydlig koppling mellan förvaltningens förslag och beslutet saknas och därmed finns inte heller någon klagörande motivering till beslutet. I andra hand yrkas därför att det överklagade beslutet upphävs på grund av bristande motivering och att ärendet återförvisas till nämnden.

Asta Gunvor Elisabet Wuokila, Daniel Aneer och Magdalena Hansson, Katarina och Roman Makar, Isak Söderbom Wahnström och Linnéa Söderbom, Joline Persson och Simon Nerstedt, Stefan Arff och Zhanna Dalzhenka, Matilda Hagström och Henrik Karlsson samt Sten Ola Abrahamsson och Hanna Johansson har lämnats tillfälle att yttra sig över överklagan.

Stefan Arff, som företräder övriga ovan namngivna, med undantag för Daniel Aneer och Magdalena Hansson, har i yttrande anfört i huvudsak följande.

De bestrider bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med mera på fastigheten Furuhöjd 7.

Det är riktigt att planen är gammal och relativt generös men 9 kap. 30 kap. PBL kräver även att åtgärden uppfyller kraven i 2 och 8 kap.

PBL. En planenlig åtgärd kan ändå nekas bygglov om den strider mot anpassningskravet eller medför betydande olägenhet. Detta framgår av rättsfallet P 4464-16 (MÖD), som rörde samma planområde, där flerbostadshus trots planenlighet ansågs olämpligt.

Sökanden behandlar byggrätten som närmast absolut, vilket den inte är enligt PBL. Till exempel ska en bedömning ske av detaljplanens syfte (vilket är en- och tvåbostadshus).

Anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL är en stark regel. Byggnader ska anpassas till stads- och landskapsbilden och respektera områdets karaktär. Detta är en kvalitativ bedömning, inte en matematisk. Området Torvmossen är tydligt småskaligt, sammanhållet i struktur och dominerat av friliggande enbostadshus. Det nu aktuella flerbostadshuset har 2,5 våningar och källare, 12 lägenheter och en stor sammanhållen volym som leder till ett dominerande intryck. Detta stämmer väl överens med rättsfallet från Mark- och miljööverdomstolen, MÖD 2013:1.

Den sökta åtgärden bryter mot en enhetlig utformning genom att den kommer att skilja sig från den befintliga bebyggelsen i närområdet och kommer att framstå som ett avvikande inslag i miljön.

Att andra planenliga flerbostadshus finns inom andra detaljplaner saknar betydelse. Anpassningskravet prövas platsbundet, inte kommunövergripande. Kommunen får avgränsa bedömningen till kvarteret Torvmossen.

Sökandens resonemang kring insyn och skuggning lutar tungt på avstånd i meter men enligt praxis är detta endast en faktor. Enligt deras uppfattning föreligger det direkt insyn i uteplatser, bostadsrum, flera angränsande fastigheter och skuggning finns över privata tomter. I områden med småhus visar praxis på en restriktiv bedömning vilket kommunen även valt att tillämpa. Den ökade insynen ska ställas med att det inte är ett enbostadshus som ska uppföras utan ett flerbostadshus för 12 familjer (lägenheter). Detta ger en helt annan uppfattning om insyn.

Deras uppfattning går att utläsa i 2 kap. 9 § PBL.

MÖD har i dom den 21 mars 2018 i mål nr P 6298-17 konstaterat att uppförandet av ett flerfamiljshus skulle komma att medföra insyn in i ett intilliggande bostadshus på ett sätt som inte finns från det nuvarande enbostadshuset. Vid bedömningen av om olägenheten är

betydande ska särskild hänsyn tas till att det är fråga om just ett flerfamiljshus, vilket innebär att fler människor kommer att vistas i de utrymmen som har insyn mot bostadshuset.

Trafik, räddningstjänst och sophämtning underskattas av sökanden som påstår att trafik prövats i detaljplanen. Detta är inte korrekt i denna omfattning. Planen är gammal och förutsätter inte 12 lägenheter och den tar inte höjd för brant lutning (11 %) av väg (omöjliggör sophämtning), avsaknad av vändyta och räddningstjänstens tillgänglighet. Enligt PBL ska teknisk och funktionell tillgänglighet provas i bygglovsskedet.

Proportionalitet är ett svagt argument i bygglovsmål. Proportionalitet väger tungt vid ingripande och tvång, men inte när byggherren aldrig haft ett beviljat lov utan endast förväntningar på bygg rätt föreligger. De allmänna intressena (stadsbild, boendemiljö) väger tyngre.

De har även bifogat en powerpoint presentation på 28 sidor.

Daniel Aneer och Magdalena Hansson har inte avhörtts.

Motivering till beslutet

Bestämmelser som beslutet grundas på

Den 1 december 2025 har en ny lydelse av plan- och bygglagen (2010:900) trätt i kraft. Äldre lydelse av lagen ska fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 1 december 2025 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. Detta ärende ska därför bedömas enligt den tidigare lydelsen av plan- och bygglagen.

Fastigheten Furuhöjd 7 omfattas av en stadsplan från 1947 (som reglerar byggnaders utformning och placering m.m.) och en stadsplan från 1960 som innebär att en del av fastigheten inte får bebyggas då marken är punktplockad i planen. Båda planerna gäller som detaljplaner. Området är reglerat med bestämmelsen ÖII. Detaljplanen föreskriver att området ska användas till bostadsändamål och reglerar bland annat att minst 2/3 av tomts yta lämnas obebyggd, högst två våningar samt en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter, taklutning max 30 grader. Vind får utöver stadgat våningsantal inredas i fristående byggnad med högst två våningar, sådan vindsinredning får dock icke omfatta mera än 1/3 av vindens

yta. På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas.

För kvarteret finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till gräns. Därmed ska 39 § BS, tillämpas som en bestämmelse i planen, det vill säga att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

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 §§.

I ärenden om bygglov ska, enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL, bebyggelse och 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.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användning 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 32 § förvaltningslagen (2017:900), FL, följer att ett beslut som kan antas påverka någons situation på ett inte obetydligt sätt ska innehålla en klagörande motivering, om det inte är uppenbart obehövligt. En sådan motivering ska innehålla uppgifter om vilka föreskrifter som har tillämpats och vilka omständigheter som har varit avgörande för myndighetens ställningstagande.

Länsstyrelsens bedömning

Inledningsvis konstateras, så som klaganden framfört, att det i beslutet från den 20 januari 2026 saknas en motivering. Detta är vanligen en sådan allvarlig formell brist att beslutet ska upphävas på formell grund. Av beslutet framgår dock att som beslutsunderlag föreligger bland annat förvaltningens yttrande. Yttrandet är motiverat och koppling finns till beslutet varför Länsstyrelsen anser att skäl att upphäva beslutet på formell grund därmed inte föreligger. Ärendet kan prövas i sak.

Nämnden har bedömt att det sökta flerbostadshuset är planenligt. Nämnden har dock bedömt att byggnadens utformning och volym strider mot anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL och att åtgärden medför betydande olägenhet för grannar, enligt 2 kap. 9 § PBL, på grund av insyn och ökad trafik och att hinder mot bygglov därmed föreligger.

En viktig faktor vid bedömningen av om en åtgärd är förenlig med anpassningskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL är om den är planenlig eller inte. Av praxis framgår nämligen att kraven på anpassning till omgivningen inte kan inskränka en i detaljplan medgiven byggrätt (RÅ 1993 ref 59 I-II).

Länsstyrelsen delar nämndens bedömning att byggnaden är planenlig.

Den aktuella detaljplanen tillåter således att en byggnad med aktuell volym uppförs på fastigheten. Den befintliga bebyggelsen i området är inte heller enhetlig. Det finns till exempel större parhus i närområdet och stadsbilden längs med Prästerydsvägens huvudstråk påverkas också av fyrbohus på Ormkullevägen. Även befintliga enbostadshus varierar i utformning och storlek och området kan inte bedömas ha sådana värden som påkallar särskilda hänsynstaganden. Att samtliga byggnader inte ligger inom samma detaljplan medför ingen annan bedömning. Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att den aktuella byggnaden är förenlig med anpassningskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL. Innehållet i "Stadsplanen för Alingsås stad" som nämnden hänvisat till medför ingen annan bedömning. Länsstyrelsen anser fortfarande inte att förhållandena i förevarande ärende är likartade med förhållandena i domen som nämnden hänvisat till (P 4464-16). Domen är dessutom inte prejudicerande och varje enskilt ärende ska bedömas för sig.

Även denna gång har nämnden gjort en olägenhetsbedömning utan att formellt höra grannar. Grannar har dock på eget initiativ inkommit med yttrande till nämnden. De framför bland annat att den planerade bebyggelsen skulle få stor negativ påverkan och medföra betydande olägenhet för boende i området i form av insyn, trafiksituation, skuggning av uteplatser och trädgårdar, utsikt, avfallshantering, buller från trafik och sprängningsarbete. Nämnden har endast ansett att den tilltänkta åtgärden medför en betydande olägenhet enligt PBL:s mening för grannar i form av insyn samt trafik till och från fastigheten. Länsstyrelsen, som hört grannarna, delar inte nämndens bedömningen och anser att det inte har framkommit något som kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Länsstyrelsen vill därtill understryka att det krävs mycket starka skäl för att inte tillåta en byggnad som är förenlig med planen.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen, återigen, att nämnden inte har haft fog för att avslå bygglovsansökan på den grunden att åtgärden inte uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL. Mot bakgrund av Länsstyrelsens bedömning, att det inte har framkommit något som kan anses utgöra en betydande olägenhet, har nämnden inte heller haft fog för att avslå bygglovsansökan på den grunden att åtgärden strider mot 2 kap. 9 § PBL. Det överklagade beslutet ska därför upphävas och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning och prövning av de grunder som inte prövats i detta beslut.

Länsstyrelsen vill påminna om att prövningsordningen förutsätter att underinstansen lojalt följer anvisningar vid en återförvisning. Det har inte framkommit skäl för att göra avsteg från denna princip. Att underinstansen har invändningar mot riktigheten av överinstansens bedömning saknar relevans. Om överinstansen anser att åtgärden uppfyller förutsättningarna i 2 kap. 6 och 9 §§ PBL ankommer det alltså inte på underinstansen att göra någon annan bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsjurist Matilda Karlsson med länsjurist Anna Roslund som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Bygg- och miljönämnden i Alingsås kommun, bygglov@alingsas.se

Du kan överklaga beslutet

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen.** Länsstyrelsens e-postadress är vastragotaland@lansstyrelsen.se. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver skicka e-post som är större än 25 MB. Skickar du med vanlig post är adressen Länsstyrelsen Västra Götaland, 403 40 Göteborg.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Länsstyrelsen överklagandet och handlingarna till mark- och miljödomstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Är du osäker på när tiden går ut kan du kontakta Länsstyrelsen. Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, exempelvis en kommunal nämnd, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Överklagandet ska vara skriftligt. I skrivelsen ska du ange

- ditt namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress,
- vilket beslut du överklagar, till exempel genom att ange beslutsdatum och ärendets diarienummer, samt
- hur du anser att Länsstyrelsens beslut ska ändras och varför det ska ändras.

Sändlista

1. Stefan Arff (Ombud för 2 och 3 samt 6-15 (elektronisk delgivning)),
stefan@arff.se

2. Zhanna Dalzhenka

Prästerydsvägen 37 A

441 40 Alingsås

3. Asta Gunvor Elisabet Wuokila

Prästerydsvägen 31

441 40 Alingsås

4. Daniel Aneer (delgivningskvitto)

5. Magdalena Hansson (delgivningskvitto)

Prästerydsvägen 33

441 40 Alingsås

6. Katarina Makar

7. Roman Makar

Prästerydsvägen

441 40 Alingsås

8. Isak Söderbom Wahnström

9. Linnéa Söderbom

Prästerydsvägen 37 C

441 40 Alingsås

10. Joline Persson

11. Simon Nerstedt

Prästerydsvägen 37 D

441 40 Alingsås

12. Matilda Hagström

13. Henrik Karlsson

Prästerydsvägen 37 B

441 40 Alingsås

14. Sten Ola Abrahamsson

15. Hanna Johansson

Prästerydsvägen 37 E

441 40 Alingsås