



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060103

**DOM**  
2019-04-23  
Stockholm

Mål nr  
P 3884-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-03-28 i mål nr P 3139-17, P 3142-17 och P 3313-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Fastighets Aktiebolaget Ramberget

2. K.H.

Ombud för 1 och 2: Fastighetsjuristen H.G.

3. K.S.

Ombud: D.B.

### Motparter

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. Prime Living Ramberget AB

Ombud: Advokaten E.W.

Dok.Id 1470205

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 50 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b> 08-561 675 59	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	---------------------------------	---

**SAKEN**

Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av sex stycken flerbostadshus m.m. på fastigheterna XX, YY och ZZ i Göteborgs kommun \_\_\_\_\_

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på följande sätt.

- a) Mark- och miljööverdomstolen upphäver Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut den 25 oktober 2016, § 440 (dnr BN 2016-002269), och avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av temporära bostäder samt komplementbyggnader, Hus E, F och G på fastigheterna ZZ och XX.
  
  - b) Mark- och miljööverdomstolen upphäver Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut den 22 november 2016, § 501 (dnr 2015-009002), och avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppsättning av bullerplank på fastigheterna XX och ZZ.
  
  - c) Mark- och miljööverdomstolen upphäver Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut den 25 oktober 2016, § 441 (dnr BN 2016-002263), och avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av temporära bostäder samt komplementbyggnader, Hus A, B och C på fastigheterna YY och ZZ.
-

## BAKGRUND

Enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL) får ett tidsbegränsat bygglov ges, för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§ PBL, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Prime Living Ramberget AB (Prime Living) ansökte om tidsbegränsat bygglov för 336 studentbostäder fördelat på sex huskroppar: hus A–C och E–G. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun beviljade i april 2015, med stöd av 9 kap. 33 § PBL, Prime Living tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus avseende de sex huskropparna A-C och E-G.

Bygglovsbeslutet upphävdes av mark- och miljödomstolen och i dom den 28 juni 2016 (mål nr P 1128-16) fastställde Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljödomstolens domslut. Mark- och miljööverdomstolen bedömde – utan att närmare utveckla sitt ställningstagande i den delen – att åtgärderna uppfyllde åtminstone någon eller några förutsättningar för permanent lov. Mark- och miljööverdomstolen fann att utredningen visade att behovet av studentlägenheter var tillfälligt på den aktuella platsen, men konstaterade att åtgärderna krävt omfattande och förhållandevis kostsamma markåtgärder och grundläggningsarbeten. Mot den bakgrunden ansåg Mark- och miljööverdomstolen det inte som praktiskt och ekonomiskt rimligt att avveckla åtgärderna inom den tidsperiod för vilken tidsbegränsat lov söks.

Prime Living ansökte på nytt om tidsbegränsat bygglov, dels för de tre husen E-G med 160 lägenheter, dels för de tre husen A-C med 210 lägenheter. Samtliga lägenheter var nu avsedda som temporära bostäder för nyanlända. Därtill ansökte bolaget om tidsbegränsat bygglov för ett bullerplank i anslutning till hus E-G.

Hus A–C skulle placeras på norra sidan om Gamla Rambergsvägen i anslutning till Keillers park på fastigheterna YY och ZZ. Plansituationen där är splittrad. Där hus A och del av hus B skulle placeras, gäller en stadsplan där marken är utlagd som bostäder respektive gata. En mindre del av hus B skulle placeras

på mark som är utlagd som grönområde i stadsplanen. Resterande del av hus B och hela hus C skulle inte omfattas av någon plan. Hus E–G skulle placeras på södra sidan om Gamla Rambergsvägen på fastigheten XX som omfattas av en detaljplan från 1995 respektive på en del av fastigheten ZZ som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Hus F och del av hus E och G skulle ligga på mark som inte får bebyggas. Resterande del av hus G skulle ligga inom byggrätt för industri. Resterande del av hus E skulle placeras utanför planlagt område.

Den 25 oktober 2016 beviljade Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 10 februari 2026 för hus E-G respektive A-C. Den 22 november 2016 beslutade nämnden även att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 22 november 2026 för bullerplanket.

Den 1 maj 2017 trädde 9 kap. 33 a § PBL i kraft: Enligt den bestämmelsen får ett tidsbegränsat bygglov även ges för nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder, om sökanden begär det, platsen kan återställas och åtgärden uppfyller någon förutsättning enligt 30–32 a §§ PBL.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslutade den 19 juli 2017 dels att fastställa byggnadsnämndens beslut om tidsbegränsat bygglov för hus A-C, dels att upphäva byggnadsnämndens beslut om tidsbegränsat bygglov för hus E-G samt att upphäva det tidsbegränsade bygglovet för bullerplanket.

Genom den nu överklagade domen fastställde mark- och miljödomstolen byggnadsnämndens beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov för hus E-G och bullerplanket samt avslog överklagandena i övrigt. Mark- och miljödomstolen bedömde att det var tekniskt och ekonomiskt rimligt att såväl marken där hus A-C som hus E-G ska placeras återställs för planenlig användning.

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**K.H. och Fastighets Aktiebolaget Ramberget** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå bygglovsansökningarna. **K.S.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå bygglovsansökningarna såvitt gäller hus E-G.

**Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun** och **Prime Living** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**K.S.** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden:

Det rör sig om i princip samma ansökan som tidigare med endast den förändringen att användningsområdet, i stället för studentbostäder, nu anges till tillfälligt boende. Det är inte rimligt att det skulle vara fråga om ett tillfälligt behov som inte skulle kvarstå om 10 år. Det är omöjligt att återställa området efter att den planerade byggnationen avvecklas. Byggnationen kommer att innebära sprängning, pålning med bl.a. kalkpelare, terrängförändringar (slänter) och andra förändringar som svårt kan återställas. Bostäderna kommer att gränsa mot en omtyckt stadsdelspark (Keillers park).

**K.H. och Fastighets Aktiebolaget Ramberget** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Ansökan om bygglov kan inte prövas eftersom den inletts innan den tidigare ansökan om bygglov avseende studentbostäder slutligen prövats. Den nya lagstiftningen kan inte tillämpas på en redan inledd ansökan då det strider mot rätten till en rättvis rättegång enligt artikel 6 i Europakonventionen. Lagändringen innebär en förmån för en part och en nackdel för en part. En tillämpning 9 kap. 33 a § PBL, innebärandes att ett hus med flera våningar får uppföras, kränker även närboendes rätt till privatliv enligt artikel 8 i Europakonventionen eftersom åtgärden kommer innebära ökad insyn.

Det går inte att återställa ZZ, som tidigare använts som ströv- och rekreationsområde för boende. Ett tillfälligt bygglov kan därtill aldrig beviljas för en plats där sprängning krävs eftersom denna skada inte går att återställa. Bestämmelsen kan endast tillämpas på en enklare plats med hårdgjord yta och framdragen VA. I detta fall krävs sprängning, spontning, pålning, röjande av ädelskog m.m. Arbetena förstör marken och innebär att marken inte kommer att kunna återställas i ursprungligt skick. Det bestrids att kalkcementpelare avsedda för markförstärkning kommer att kunna användas för annan planerlig användning i framtiden.

Projektet ställer krav på tillgång till parkering, gator, kollektivtrafik och parkområden för ca 800 personer, vilket inte finns i området.

De temporära bostäderna kommer bl.a. att innebära en påträngande närhet, ökad insyn och färre soltimmar för de närboende. Sammantaget innebär detta en försämrad boendemiljö av sådan grad att den måste betecknas som en kraftig och påtaglig olägenhet.

**Byggnadsnämnden** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Det föreligger inget hinder för nuvarande prövning. Den tidigare ansökan om bygglov för studentbostäder och den nuvarande ansökan om bygglov avseende flyktingboende utgör inte samma sak då ändamålen och därtill exempelvis omgivningspåverkan skiljer sig åt.

Avseende hus A–C krävs viss begränsad sprängning och sanering på grund av markföroreningar. Även om sprängningen innebär att det inte är möjligt att återställa marken till det utseende som gällde vid lovtillfället så är det både tekniskt och ekonomiskt möjligt att återställa marken så att den har samma funktion, användningsområde och kvalitet som tidigare.

Avseende hus E–G har marken förstärkts med kalkcementpelare för att höja markens stabilitet och på så sätt tillåta byggnationen. Vid avetablering lämnas förstärkningen kvar i marken. Förstärkningen kommer att kunna nyttjas vid en senare planlig användning.

Gemensamt för samtliga markåtgärder avseende hus A–C och E–G är att de inte utgör något hinder mot platsens återställande i lagens mening. När marken återställts efter avetableringen kommer det inte finns några synliga spår av byggnader. Platsen kommer att täckas med jord, besås med gräs och återplanteras. Skälet till att flera olika markåtgärder aktualiseras beror på de varierade markförutsättningarna på platsen. Omfattningen av varje enskild åtgärd är dock av mindre karaktär och markarbetena som helhet är inte särskilt omfattande.

De markarbeten som ingår i lovet har av byggherren bedömts vara ekonomisk rimliga och acceptabla inom ramen för projektet. Det saknas skäl att ifrågasätta denna bedömning.

Hus F ligger placerat åtminstone 5 m lägre än huvudbyggnaderna och altanen på XY. Höjdskillnaderna mellan byggnaderna och avståndet mellan fastigheterna innebär att skuggning, insyn eller annan påverkan som kan uppstå för an-gränsade fastigheter inte är av kvalificerat slag. Gällande parkering omfattar bygglovets ett antal parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse.

**Prime Living** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

I förarbetena till 9 kap. 33 a § PBL anges att den nya bestämmelsen bör kunna tillämpas direkt när den träder i kraft, även på påbörjade mål och ärenden om tidsbegränsade bygglov (prop. 2016/17:137 s. 17). Mark- och miljööverdomstolen, som noterar att Lagrådet inte har haft någon invändning mot förslaget i denna del, kan

inte se att en sådan ordning kommer i konflikt med vare sig Europakonventionens eller regeringsformens bestämmelser, närmast förbudet mot retroaktiv lagstiftning.

Bestämmelsen i 9 kap. 33 a § har införts mot bakgrund av den rådande bostadsbristen. Enligt förarbetena ska bostadsbristen på lång sikt lösas genom permanent byggande, men ökade möjligheter till alternativa lösningar har bedömts nödvändiga under en övergångsperiod (bestämmelsen upphör att gälla den 1 maj 2023). Ändringen syftar till att hantera en del av behovet av bostäder som inte inom rimlig tid kan tillgodoses genom ordinarie plan- och byggprocesser.

Bestämmelsen är fakultativ. Som anges i förarbetena krävs på samma sätt som gäller för tidsbegränsade bygglov enligt 9 kap. 33 § PBL att ett antal av kraven för permanent bygglov är uppfyllda. Vilka krav eller i vilken grad kraven ska vara uppfyllda får bedömas i det enskilda fallet, och de eventuella olägenheterna av åtgärden får vägas mot nyttan av densamma. Till skillnad från vad som gäller för tidsbegränsade bygglov enligt 33 § ska prövningen enligt 33 a § vidare avse om det framstår som tekniskt och ekonomiskt rimligt att platsen återställs. Som utgångspunkt ska platsen återställas till det skick den var i vid lovtillfället. Inom detaljplanelagt ~~anvåmråda~~ ska ~~an~~ ~~en~~ ~~marken~~ och ~~kunna~~ i vissa fall är det inte nödvändigt att marken återställs till sitt ursprung. Det är därför inte uteslutet att markarbeten kan lämnas och användas vid en senare planenlig användning. Det är byggherren som är ansvarig för att avvecklingen sker och att platsen återställs. För att den kommande avvecklingen ska bedömas vara trovärdig bör det redan i lovansökan redovisas hur avvecklingen ska gå till. (Se prop. 2016/17:137 s. 13–14.)

Mark- och miljööverdomstolen har genom sina iakttagelser vid synen konstaterat att det på området där husen A–C ska placeras – norr om Gamla Rambergsvägen i utkanten av Keillers park – finns flera uppvuxna träd och att markarbetena där skulle innefatta, om än inte särskilt omfattande, i vart fall vissa sprängningsarbeten.

Byggnadsnämnden och Prime Living har inte tillhandahållit något underlag för hur sprängningarna ska utföras. Enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning finns det för detta område inte någon anledning att frångå utgångspunkten att marken ska återställas till ursprungligt skick. Att, som Byggnadsnämnden och Prime Living har



anfört, återställande skulle kunna ske genom att marken besås med gräs innebär inte att det ursprungliga skicket återställs. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att det inte finns förutsättningar för att bevilja tidsbegränsat bygglov enligt ansökan avseende hus A-C.

När det gäller området där hus E-G ska placeras är förhållandena något annorlunda. Av utredningen framgår att växtligheten utefter södra sidan av Gamla Rambergsvägen togs bort i samband med de tidigare utförda markarbetena då bl.a. den befintliga slänten schaktades bort. Schaktningen har varit såpass omfattande att spontning krävts för att stabilisera vägen. Det rör sig enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning om förhållandevis omfattande markarbeten.

Byggnadsnämnden och Prime Living har i frågan om återställande framhållit att grundförstärkningarna kan lämnas kvar och att återuppfyllnad inte behöver ske vid avetablering eftersom marken enligt plan ska användas för industriändamål.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att grundförstärkningarna för hela hus F samt del av hus E respektive del av hus G befinner sig på områden som enligt plankartan inte får bebyggas. Huvuddelen av hus F och del av hus E ligger därtill inom områden som på plankartan är betecknade med n<sub>1</sub>, där det i planbestämmelserna anges att ”Befintlig vegetation behålles med viss kompletteringsplantering”. Av planbeskrivningen framgår att vegetationen i den nu bortschaktade slänten utgjordes av en gles blandlövriddå, med björk, poppel och ek men även äppleträd och prydnadsbuskar. Under sådana förhållanden anser Mark- och miljööverdomstolen att frågan om återställande även avseende området där hus E–G ska placeras måste bedömas enligt huvudregeln, dvs. att platsen ska återställas till det skick den var i innan markarbetena i det tidigare ärendet, som inte utmynnade i något bygglov, inleddes.

Mark- och miljööverdomstolen fäster vidare vikt vid att närmiljön för de boende på YX kommer att påverkas av åtgärderna på ett påtagligt och med hänsyn till den gällande planen oförutsebart sätt. Förutom att den växtlighet som skulle bevaras har tagits bort, ska hus F placeras i direkt närhet till YX, på mark som alltså inte får bebyggas. Huset ska därtill uppföras i fyra våningar med en

byggnadshöjd överstigande 12 m inom ett planområde där högsta tillåtna totalhöjd är 10,0 m och högsta byggnadshöjd 8,0 m. Även om det är fråga om ett tillfälligt bygglov är åtgärden avsedd att bestå i åtminstone 10 år. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att byggnaden med hänsyn till insyn och skuggning skulle medföra betydande olägenhet och således inte uppfyller kravet i 2 kap. 9 § PBL. Till skillnad från det tidigare ärendet, då kommunen presenterade utredning angående åtgärder för att inom ramen för den ordinarie plan- och byggprocessen säkerställa behovet av studentlägenheter – finns i detta mål inte något specifikt underlag kring behovet av tillfälligt boende för nyanlända i Göteborgs kommun och vilka andra åtgärder som har vidtagits i det avseendet. Det är därför inte tydligt att nyttan av åtgärderna uppväger olägenheterna för de enskilda intressena i detta fall.

Vid en sammanvägd bedömning av dels nyttan av åtgärderna i förhållande till olägenheterna, dels de tekniska och ekonomiska förutsättningarna att återställa platsen finner Mark- och miljööverdomstolen att tidsbegränsat bygglov inte heller ska beviljas för ansökan avseende hus E-G.

Vid denna bedömning saknar frågan om uppförande av bullerplank aktualitet.

Sammanfattningsvis ska således mark- och miljödomstolens dom ändras och samtliga bygglovsansökningar avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Inga-Lill Segnerstam samt tf. hovrättsassessorn Lina Lundgren



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-03-28  
meddelad i  
Vänersborg

Mål nr P 3139-17, P 3142-  
17 och P 3313-17

## **PARTER**

### **P 3139-17**

#### **Klagande**

Prime Living Ramberget AB

Ombud: Advokaten E.W.

#### **Motparter**

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. K.S.

Ombud: D.B.

3. K.H.

4. Fastighets AB Ramberget

Ombud för 3-4: Fastighetsjurist H.G.

### **P 3142-17**

#### **Klagande**

Prime Living Ramberget AB

Ombud: Advokaten E.W.

#### **Motparter**

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. K.H.

Ombud: Fastighetsjurist H.G.

### **P 3313-17**

#### **Klagande**

1. K.H.

2. Fastighets AB Ramberget

Dok.Id 382928

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 <b>E-post:</b> mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

Mark- och miljödomstolen

Ombud för 1-2: Fastighetsjurist H.G.

**Motparter**

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun
2. Prime Living Ramberget AB

Ombud: Advokaten E.W.

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

**P 3139-17**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut av den 19 juli 2017 i ärende nr 403-39086-2016, se bilaga 1

**P 3142-17**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut av den 19 juli 2017 i ärende nr 403-43886-2016, se bilaga 2

**P 3313-17**

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut av den 19 juli 2017 i ärende nr 403-39092-2016, se bilaga 3

**SAKEN**

**P 3139-17**

Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus, hus E-G, med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna XX och ZZ i Göteborgs kommun

**P 3142-17**

Tidsbegränsat bygglov för bullerplank på fastigheterna XX och ZZ i Göteborgs kommun

**P 3313-17**

Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus, hus A-C, med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna YY och ZZ i Göteborgs kommun

---

Mark- och miljödomstolen

**DOMSLUT****P 3139-17**

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut den 25 oktober 2016, § 440, att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 10 februari 2026 för flerbostadshus, hus E, F och G, med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna XX och ZZ.

**P 3142-17**

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut den 22 november 2016, § 501, att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 22 november 2026 för bullerplank på fastigheterna XX och ZZ.

**P 3313-17**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

Mark- och miljödomstolen

### **BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade den 25 oktober 2016, § 440, att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 10 februari 2026 för tre flerbostadshus (hus E, F och G) med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna XX och ZZ (P 3139-17). Nämnden beslutade samma dag, § 441, att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 10 februari 2026 för tre flerbostadshus (hus A, B och C) med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna YY och ZZ (P 3313-17). Den 22 november 2016, § 501, beslutade nämnden även att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 22 november 2026 för bullerplank på fastigheterna XX och ZZ (P 3142-17). Samtliga beslut överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen).

Länsstyrelsen beslutade den 19 juli 2017 dels att fastställa nämndens beslut om tidsbegränsat bygglov rörande hus A, B och C, dels att upphäva nämndens beslut om tidsbegränsat bygglov rörande hus E, F och G samt att upphäva det tidsbegränsade bygglovet för bullerplanket.

Samtliga av länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

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

#### ***P 3139-17 (Hus E, F och G)***

**Prime Living Ramberget AB** (Prime Living) har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska fastställa nämndens beslut.

**K.H. och Fastighets AB Ramberget** (Fastighets AB) har bestritt Prime Livings yrkande.

**K.S.** har bestritt Prime Livings yrkande.

**Nämnden** har anfört att den vidhåller sitt beslut.

Mark- och miljödomstolen

***P 3142-17 (Bullerplank)***

**Prime Living** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska fastställa nämndens beslut.

**K.H.** har bestritt Prime Livings yrkande.

**Nämnden** har anfört att den vidhåller sitt beslut.

***P 3313-17 (Hus A, B och C)***

**K.H. och Fastighets AB** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut.

**Prime Living** har bestritt ändringsyrkandet och för egen del yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut.

**Nämnden** har anfört att den vidhåller sitt beslut.

**GRUNDER, OMSTÄNDIGHETER M.M.**

***Rörande samtliga tre mål***

**Prime Living** har anfört i huvudsak följande.

Prime Living uppför bostäder i moduler. Modulerna är producerade i Asien och levereras färdiga till Sverige. Modulerna är enkla att placera och montera varför man kan arbeta med mycket korta byggtider.

**K.H. och Fastighets AB** har anfört bl.a. följande.

När Prime Living fick avslag på sin ansökan gällande studentbostäder har Prime Living tillsammans med kommunen upprättat en ny ansökan gällande flyktingbostäder, vilket inte gör någon skillnad då det fortfarande handlar om omfattande arbeten, vilket Mark- och miljööverdomstolen uttalade i dom av den 28

Mark- och miljödomstolen

juni 2016, mål nr P 1128-16. Arbetena har krävt pålning, spontning, schaktningsarbeten och vissa sprängningsarbeten av berg. Grundläggning kommer att vara platta på mark. Domstolens slutsats var följande:

*”Mark- och miljööverdomstolen anser att det är utrett i målet att åtgärden kräver omfattande och förhållandevis kostsamma markåtgärder och grundläggningsarbeten. Det framstår mot denna bakgrund inte som praktiskt och ekonomiskt rimligt att avveckla åtgärden inom den tidsperiod för vilken tidsbegränsat lov söks. Till detta kan även läggas att i det arrendeavtal som rör aktuellt område och som tecknats mellan Göteborgs fastighetsnämnd och bolaget har fastighetsnämnden förbundit sig att inte säga upp avtalet för avflyttning förrän tidigast den 31 december 2035. Det saknas därför förutsättningar att bevilja tidsbegränsat lov.”*

Av domen framgår att marken ska ha samma utseende och kvalitéer som innan de vidtagna åtgärderna. Att täcka med jord och så gräs är inte tillräckligt, vilket innebär att Prime Living inte kommer kunna uppnå samma utseende och kvalité som innan de omfattande arbetena inleddes. Samma utseende innebär att det ska vara ett grönområde med träd och buskar samt park i liknande utsträckning som tidigare. Dessutom måste det stup som angränsar till vägen, där omfattande schaktning utförts, återställas (ett fall på 3 till 4 meter rätt ner som utgör livsfara).

Begreppet kvalitet innebär bl.a. att bullernivån från den hårt trafikerade och närliggande Lundbyleden ska återgå till tidigare skick där den gröna väggen av träd och buskar, vilken nu avröjts, utgjorde ett utmärkt bullerplank. Den idyll av grönska som tidigare fanns går inte att komma i närheten av genom att täcka med jord och så gräs. Det kan aldrig vara fråga om ett tillfälligt bygglov när träd tas bort som har bevarandeintresse i naturinventeringen.

Prime Living kommer att utföra samma typ av arbete för hus E-G men med ännu mer markförstörande åtgärder än för hus A-C. Självklart kommer samma byggnadsteknik användas för hus A-C, men med omfattande sprängningsarbeten för att schakta ut mot Keillers Park. Det bestrids att enklare eller andra metoder kommer att användas än de som redan använts för husen E-G. Prime Livings



Mark- och miljödomstolen

påståenden i denna del är en efterhandskonstruktion för att undvika Mark- och miljööverdomstolens slutsatser.

Exploateringen som kommunen godkänt är mycket kraftfull då hus C respektive F med fyra våningar ligger endast 5 meter från en friliggande villatomt. Det är helt orimligt och oskäligt att en fastighetsägare ska behöva drabbas av sådana kraftiga avsteg från aktuell plan.

Något särskilt marklov har inte sökts. Enligt kommunen ska eventuella förändringar av marknivå, t.ex. att schakta eller fylla ut mark, prövas i samband med bygglovansökan, men detta har inte skett vilket framgår när det gäller husen E-G.

Prime Livings arbeten på marken framstår inte som enkla för att återställa fastigheterna till ett planerligt användningssätt. Att utföra schaktning, spontning, sprängning och avröjning av en mindre park tyder på att det inte avser ett tillfälligt bygglov. Återställandet saknar samma kvalité som det var innan området röjdes. Kommunen flyttar träd för att sedan återplantera dem (Västlänksprojektet), vilket inte Prime Living på motsvarande sätt har gjort eller kommer att göra.

Prime Livings åtgärder kräver omfattande och förhållandevis kostsamma markåtgärder och grundläggningsarbeten. Det framstår mot denna bakgrund inte som praktiskt och ekonomiskt rimligt att avveckla åtgärden inom den tidsperiod för vilken tidsbegränsat lov söks. Till detta kan även läggas att i det arrendeavtal som rör aktuellt område och som tecknats mellan Göteborgs fastighetsnämnd och Prime Living har fastighetsnämnden förbundit sig att inte säga upp avtalet för avflyttning förrän tidigast den 31 december 2035.

*Föreligger skäl för tillfälligt bygglov?*

Stöd för att det behov av tillfälliga boenden som den ansökta åtgärden avser att täcka verkligen är begränsat i tid, är omständigheten att den upphandling som ligger till grund för ansökan är begränsad till högst fem år. I förevarande fall är arrendeavtalet på 20 år och det avser det i Göteborg permanenta behovet av

Mark- och miljödomstolen

studentbostäder, vilket inte utgör skäl för ett tillfälligt bygglov. Att anlägga fjärrvärme till området kan inte heller anses som en tillfällig lösning av uppvärmningen.

Det ska framstå som enkelt att återställa fastigheten till ett planerligt användningssätt. I aktuellt fall är det grundläggningsarbeten som utförts och kommer att utföras, vilket gör det omöjligt att återställa området som det var innan. Följande är exempel som tydliggör att det är omöjligt med ett återställande: sprängning mot Keillers Park för att få plats med hus C, ädellövskog har tagits bort, spontning och schaktning med nivåskillnader upp till 2,5 meter som lett till att Gamla Rambergsvägen tillfälligt stängts av för rasrisk, parkområde/strövområde har röjts bort. De utförda arbetena i form av schaktning, spontning och avröjning av en mindre park saknar tillfällighetens prägel och har förstört närmiljön för de boende.

Slutsatsen är att det skulle vara möjligt att på en idrottsplats uppföra husen A, B, C, E, F och G. Den är platt och det är lätt att lägga tillbaka grus för att kunna spela fotboll även i framtiden.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande.

Under handläggningen av ärendet har 9 kap. 33 a § PBL trätt i kraft. Paragrafen innebär att för nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det, platsen kan återställas och åtgärden uppfyller någon förutsättning enligt 9 kap. 30-32 a §§ PBL. Paragrafen kan tillämpas även på pågående ärenden då övergångsbestämmelser saknas.

***P 3139-17 (Hus E, F och G)***

**Prime Living** har anfört i huvudsak följande.

På den fastighet där Prime Living tidigare uppfört tillfälliga studentbostäder med stöd av tidigare meddelat bygglov (hus E-G), så har man tillämnat en grundläggning utan gjutning. Något förenklat kan man beskriva det som att modulhusen inte vilar på en grundplatta av betong utan på prefabricerade plintar i betong som enkelt

## Mark- och miljödomstolen

monteras ihop på en förberedd grusbädd under ca en arbetsdag. Även detta förenklar uppförandet och kortar ned byggtiden. Grundläggning har således skett utan pålning. Stabilisering av marken har där så behövts skett med hjälp av annan metod och byggnaderna vilar på en stålkonstruktion som är enkel att demontera. De byggnader som omfattas av det beslut om tidsbegränsat bygglov som länsstyrelsen upphävt (hus E-G) har inget behov av ytterligare markstabilisering då dessa åtgärder redan är utförda och kostnaderna således redan är tagna.

På samma sätt som uppförandet är väsentligt mycket enklare än vid konventionella byggmetoder så är nedmontering av modulhusen mycket enkelt. På kort tid kan dessa transporteras bort och den förenklade grundläggningskonstruktionen kan också tas bort på mycket kort tid. Avetablering av grundläggningen går till och med snabbare än etableringen av densamma, vilken som nämnts tog ca en arbetsdag i anspråk. Därefter återstår endast att lägga ett tunt ytskikt i form av jord på den mark där byggnaderna stått och att så gräs på ytan. Således är det ur såväl praktisk som ekonomisk synpunkt i allra högsta grad realistiskt att avveckla åtgärden inom lovtiden.

Det ska också understrykas att Prime Living tidigare flyttat uppförda byggnader (hus E-G) till Malmö. Således har Prime Living därigenom visat att det är mycket enkelt att demontera byggnaderna. Detta har styrkts med åberopad bevisning, bl.a. en videoinspelning. Att därefter återställa marken är, med hänvisning till vad som redovisats ovan, mycket enkelt.

Det ska vidare påpekas att en stor del av de markarbeten som utförts har utgjorts av sanering av mark och stabilisering av en gammal väg. De markarbeten som utförts är således i första hand hänförliga till andra åtgärder än de som avser montering och demontering av de tillfälliga bostäderna. De är dessutom utförda innan lovtillfället.

Länsstyrelsen har i sitt beslut skrivit att *"Även om man utgår från att markförstärkning och grundläggning genomförts på det sätt som bolaget anför anser länsstyrelsen att det inte finns skäl att nu göra en annan bedömning än den*

Mark- och miljödomstolen

*som Mark- och miljööverdomstolen tidigare gjort, dvs. att det får anses utrett att åtgärden kräver omfattande och förhållandevis kostsamma markåtgärder och grundläggningsarbeten och att det därför inte framstår som praktiskt och ekonomiskt rimligt att avveckla åtgärden inom den tidsperiod för vilken tidsbegränsat bygglov söks”.*

Detta är felaktigt då det har visats att det är såväl praktiskt som ekonomiskt rimligt att avveckla åtgärden inom den tidsperiod för vilken tidsbegränsat bygglov söks. Dessutom har länsstyrelsen kommit till motsatt slutsats beträffande hus A-C, vilka delvis är belägna på samma fastighet som hus E-G trots att förhållandena för uppförande och återställande är likvärdiga. Vid jämförelse mellan länsstyrelsens två beslut (hus A-C i jämförelse med hus E-G) är det omöjligt att förstå varför länsstyrelsen avslagit det ena överklagandet och bifallit det andra. Det framgår inte ens varför länsstyrelsen kommit fram till att det inte skulle vara praktiskt och ekonomiskt rimligt att genomföra avveckling inom angiven tid avseende hus E-G. Att återställa området där hus E-G ska uppföras innebär inga andra åtgärder än vid återställande av området där hus A-C ska uppföras varför jämförelsen mellan besluten blir än mer svårförståelig.

Prime Living använder en grundläggningsmetod utan gjutning av betongplatta. Det påstående som framförts av K.H. m.fl. om att det är fråga om gjuten betongplatta är felaktigt, vilket också framgår av de bilder som K.H. m.fl. ingivit. Prime Living är förvånad över att K.H. m.fl. framhårdar i att grundläggning sker med platta på mark. Något förenklat kan man beskriva det som att modulhusen inte vilar på en grundplatta av betong utan på prefabricerade plintar/balkar i betong eller plintar/balkar som gjuts på plats, som enkelt monteras ihop på en förberedd grusbädd på ca en arbetsdag. Även detta förenklar uppförandet och kortar ned byggtiden.

På samma sätt förhåller det sig med påståendet om att markstabilisering skett med pålning. Påståendet är felaktigt. Stabilisering av marken har där så krävts skett med hjälp av annan metod som beskrivits i Prime Livings överklagande.

Mark- och miljödomstolen

K.H. m.fl. har gjort gällande att platsen inte kan återställas. Prime Living är av motsatt uppfattning. Kravet på att återställa platsen innebär av naturliga skäl inte att den ska återställas i exakt samma skick som den hade innan åtgärder vidtogs på marken. Av förarbetena till den nyligen ändrade 9 kap. 33 a § i plan- och bygglagen (prop. 2016/17 s. 13) framgår följande (egna understrykningar):

*Det är knappast möjligt för regeringen att, som några remissinstanser efterfrågar, uttala sig närmare om vilka markarbeten som kan tillåtas. En sådan fråga bör avgöras i det enskilda fallet. Avgörande för prövningen bör vara att platsen kan återställas. Som utgångspunkt ska platsen återställas till det skick den var i vid lovtillfället. Inom detaljplanlagt område ska marken kunna användas planenligt och i vissa fall är det, som Göteborgs kommun argumenterar för, inte nödvändigt att marken återställs till sitt ursprung. Det är därför inte uteslutet att markarbeten kan lämnas och användas vid en senare planenlig användning.*

*Sammanfattningsvis anser regeringen att prövningen i denna del bör avse om det framstår som tekniskt och ekonomiskt rimligt att platsen återställs.*

Det kan i sammanhanget konstateras att de markarbeten som vidtagits på området var vidtagna vid lovtillfället. Således är det återställande till det skicket som ska vara utgångspunkt för bedömningen. En stor del av dessa markarbeten såsom spontning av väg och markavjämning kan dessutom lämnas och användas senare vid en planenlig användning.

**K.H. och Fastighets AB** har anfört bl.a. följande.

*Hus E, F och G*

Mark- och miljööverdomstolens domskäl är tydliga och samtliga instanser (nu även länsstyrelsen) är eniga i att det är alltför omfattande och kostsamma markåtgärder vilket medför att tillfälligt bygglov inte kan ges. Dessa omständigheter förändras inte för att man byter innehåll i förpackningen, dvs. från studenter till flyktingar.

Mark- och miljödomstolen

Det ursprungliga bygglovets Prime Living sökte och som Mark- och miljööverdomstolen avslag omfattade sex huskroppar (A-C respektive E-G). Den del som byggnation påbörjades av avser hus E-G och här har nu även länsstyrelsen uppfattat att allt för omfattande markarbeten krävs för att kunna bevilja tillfälligt bygglov. Länsstyrelsen grundar sitt beslut på ovan nämnda dom. Samma slut borde länsstyrelsen ha kommit fram till även gällande hus A-C.

Av de totalt 160 bostadscontainrar Prime Living byggde upp på Herkulesgatan/Gamla Rambergsvägen fraktades 120 st iväg till ett annat projekt i Malmö, när det stod klart att ett domslut drog ut på tiden. Resterande containrar står fortfarande kvar i området och har i långa perioder (sedan hösten 2016) varit helt oskyddade för väder och vind. Prime Living låter byggnaderna stå kvar trots avsaknad av bygglov.

**K.S.** har anfört i huvudsak följande.

Han ser inte logiken i att tre hus kan uppföras trots att bygglov upphävts av Mark- och miljööverdomstolen och att ingenting avseende återställande har ändrats utan anser att även hus A-C ska vägras bygglov. Prime Livings beskrivning av hur återställande ska gå till medför, trots ambitionen, att ett återställande inte är fysiskt möjligt. Pelare kommer att användas även om de är av kalk och gjuts på plats. De kommer att sitta kvar även i fortsättningen med de risker för bl.a. grundvattensänkning som det innebär.

Han förstår inte resonemanget om att markstabilisering inte behövs för att kostnaderna redan är tagna. Kostnaderna är tagna, men eftersom det gjordes utan lagakraftvunnet bygglov kan de inte tillgodogöras projektet om att bygglov inte beviljas. Tvärtom har man bara återställningen kvar att utföra. Att åtgärder är utförda utan lagakraftvunnet bygglov ser han inte som ett skäl för att bygglov ska beviljas.

För att det ska vara ett tillfälligt bygglov ska man kunna återställa marken, vilket inte går i detta fall då det handlar om allt för stora ingrepp för att kunna återställa.

Mark- och miljödomstolen

Prime Living har anfört att de måste återställa platsen till så som den såg ut när bygglov gavs, vilket enligt bolaget skulle vara så som platsen ser ut idag. Det är inte korrekt uppfattat eftersom det inte finns något beviljat bygglov och platsen därav inte skulle se ut så som den nu gör. Kommunen skulle ha förelagt Prime Living att återställa marken

**Nämnden** har anfört bl.a. följande.

Aktuella byggnader kommer att monteras på en plintgrund vilken är enkel att demontera när byggnaderna tagits bort. För att höja markens stabilitet och på så sätt tillåta byggnationen har marken förstärkts med kalkcementpelare. Vid avetablering lämnas förstärkningen kvar i marken. När marken återställs efter avetableringen kommer det inte att finnas några synliga spår av byggnaderna. De markarbeten som ingår i lovet har en omfattning som är normala och rimliga och kostnaden har av byggherren bedömts vara acceptabla inom ramen för projektet. Nämnden anser att åtgärderna är godtagbara och rimliga ställda till omfattning och läge.

Nämnden anser att Mark- och miljööverdomstolen i domen som rörde studentbostäder inte har gjort en korrekt bedömning eller missuppfattat omfattningen och utförandet av markarbeten. Med pålning avsågs förstärkning med kalkcementpelare, vilka är naturligt att lämna kvar då de innebär en stabilisering av marken. Detta har sökanden redogjort för i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen. Det föreligger möjligheter att återställa marken som dessutom får en godtagbar standard avseende föroreningar. Nämnden vill särskilt betona att marken är sluttande vilket innebär att det inte är fråga om så stora markåtgärder. Marken är nu också renad från miljöfarliga ämnen.

Frågor beträffande byggnadernas placering, storlek, utseende och utformning har behandlats i nämnden och fått bifall i tidigare beslut. Nämnden anser att byggnaderna i de avseendena uppfyller kraven på lämplighet för ett tidsbegränsat lov. Nämnden kan inte se att bebyggelsen i sig skulle medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Avståndet mellan hus F, som ligger närmast, och

Mark- och miljödomstolen

XY är som närmast cirka 16 meter med balkongerna inräknade. Hus F är fyra våningar högt och har en byggnadshöjd om cirka 13,5 meter. Hus F ligger cirka 5 meter lägre än huvudbyggnaden på XY. Nämnden anser inte att placeringen av byggnaden medför någon betydande olägenhet avseende ljusinsläpp eller sämre utsikt. Inte heller medför byggnaderna några betydande olägenheter i form av skugga eller insyn. Den eventuella störning som bostäderna skulle ha på den ej störande småindustri som finns på platsen, eller vice versa, bedöms som liten. Behovet av begränsad men tillräcklig parkering för bostäderna tas om hand i förslaget.

***P 3142-17 (Bullerplank)***

**Prime Living** har anfört i huvudsak följande.

Såvitt avser beslutet gällande bullerplank så har detta grundats på att bygglovet för hus E-G har upphävts och att det därför inte föreligger behov av tidsbegränsat bygglov för bullerplank. För det fall att beslutet om bygglov för hus E-G ändras så ska följaktligen även beslutet om bygglov för bullerplank ändras då behov i sådant fall föreligger. Beviljas inte bygglov behövs inte något bullerplank.

**K.H.** har bl.a. anfört att bullerplanket inte behövs när bygglovet för hus E-G avslås.

**Nämnden** har yttrat sig likalydande som i P 3139-17 och P 3313-17.

***P 3313-17 (Hus A, B och C)***

Utöver vad som framgår ovan under rubriken ”Rörande samtliga tre mål” har **K.H. och Fastighets AB** anfört bl.a. följande.

Trots Mark- och miljööverdomstolens dom beviljar länsstyrelsen bygglov på nytt och en fortsättning för hus A-C. Det är mycket märkligt då detta avser ytterligare ett ännu större och kuperat grönområde, hittills orört, som kommer att kräva än mer



Mark- och miljödomstolen

omfattande markarbeten inklusive omfattande bergsprängningar med ingrepp mot Keillers park.

I detta fall kommer än mer schaktning och utjämning av marknivå att krävas än vad som var fallet med hus E-G. Det innebär sprängning, markförstärkning och marksanering. Det sistnämnda finns det stöd för eftersom det fanns kring hus E-G.

Det finns inga rimliga kostnader för att återställa dessa arbeten utan de är tänkta att vara permanenta vilket även arrendeavtal fram till 2035 ger uttryck för.

Påståendet om "stabilisering av gammal väg" bestrids. Stabilisering av gammal väg blev en direkt effekt av omfattande markarbeten i området och är naturligtvis direkt kopplat till montering och demontering av husen E-G.

Länsstyrelsen har inte tagit med i sin bedömning den större transportvägen som måste anläggas i norra delen och som innebär att ytterligare betydande markarbeten inklusive sprängning tillkommer. En mindre transportväg har redan iordningställts.

Det bestrids att Prime Living har använt sig av stålkonstruktion. De har använt sig av betongplatta där betongplintar placerats. Det innebär omfattande arbeten att demontera och ta bort dessa från området, vilket Mark- och miljööverdomstolen redan har kommit fram till. De nya påståendena från Prime Living kan inte ses på annat sätt än en obstruktion mot domstolens utslag och ett försök med alternativa sanningar. Behovet av kostsam sprängning föreligger och den transportväg som måste anläggas innebär att ytterligare schaktning och sprängning tillkommer.

Slutsatsen är att ytterligare markförstärkande åtgärder kommer att behöva vidtas och områdets karaktär måste vara synnerligen olämpligt för temporär exploatering.

**Prime Living** har utöver vad det anfört i P 3139-17 och P 3142-17 bl.a. anfört följande.

Mark- och miljödomstolen

Vissa ytterligare markarbeten är nödvändiga för att kunna uppföra hus A-C, men det är fråga om relativt begränsade sprängningsarbeten som krävs för att kunna anlägga en plan grusbädd på vilka husen ska stå. Självfallet kan sprängningsarbeten inte reverseras, men marken kommer i huvudsak att kunna återställas till ursprungligt skick alternativt användas vid en senare planenlig användning. Någon markstabilisering kommer inte att krävas för hus A-C. Markförhållandena är inte desamma som under hus E-G. Hus A-C kommer att stå på berg, varför det inte föreligger behov av markstabiliserande åtgärder.

Prime Living har visat att det är såväl praktiskt som ekonomiskt rimligt att avveckla åtgärden inom den tidsperiod för vilken tidsbegränsat bygglov söktes.

Prime Living vill också framhålla att de hänvisningar till Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 1128-16 som framförts av K.H. m.fl. avser en prövning som ägde rum innan bestämmelsen om tidsbegränsade bygglov ändrades. Dessutom så är Prime Living av uppfattningen att Mark- och miljööverdomstolen gjorde en felaktig bedömning av omfattningen av markarbetena och kostnaderna för återställande.

Beträffande de ingrepp som de planerade åtgärderna påstås medföra för miljön så vill Prime Living framhålla att miljökonsekvenserna varit föremål för omfattande utredning och att de planerade åtgärderna inte ansetts göra sådana ingrepp att de inte kan utföras. Prime Living utgår från den inventering som gjorts över området och kommer inte ta ner några träd som enligt inventeringen bedömts som skyddsvärda.

**Nämnden** har anfört bl.a. följande.

I kommunen finns ett stort behov av bostäder för nyanlända som placeras med stöd av Bosättningslagen (SFS 2016:38). Det behovet kan inte fullt ut täckas av den ökade produktionen av bostäder. Det finns därför ett behov av tillfälliga lösningar i avvaktan på att den kraftigt ökade mängden av bostäder i nämndens detaljplanearbete har kunnat realiseras.

Mark- och miljödomstolen

Den sökande har visat en avvecklingsplan där det framgår att modulerna är enkla att demontera och transportera. Man visar att det är både praktiskt och ekonomiskt rimligt att avetablera när bygglov inte längre kan påräknas. Detta stöds av det faktum att ett flertal av de moduler som varit uppställda på andra sidan gatan, hus E-G har demonterats och transporterats till annan ort i väntan på ett lagakraftvunnet lov. Avvecklingen av de byggnader som omfattas av lovet är en naturlig del av de åtgärder som vidtas med stöd av ett tidsbegränsat lov. Byggherren bär ansvar för att avvecklingen sker och att platsen återställs. I ärendet finns en realistisk och tydlig avvecklingsplan. Aktuella byggnader kommer att monteras på en plintgrund vilken är enkel att demontera när byggnaderna tagits bort. Plintgrunden monteras på en markbädd. Viss sprängning kommer att erfordras i bakkant mot norr. Några markstabiliserande åtgärder bedöms dock inte krävas. När marken återställs efter avetableringen kommer det inte att finnas några synliga spår av byggnaderna. De markarbeten som ingår i lovet har en omfattning som är normala och rimliga och kostnaden har av byggherren bedömts vara acceptabla inom ramen för projektet.

Ett skyddsvärt träd har noterats vid inventering i området. Bevarande av trädet ska bevakas i byggherrens kontrollplan.

När platsen återställs efter en avetablering kan den lämnas utan synliga spår av byggnaderna. Ytan kan vid avetablering modelleras med rena massor och jord, och sedan besås och planteras så att dess naturkaraktär återställs. Av den geotekniska rapport som togs fram i samband med tidigare beslut om bygglov och starbesked för studentbostäder på platsen framgår att det finns markföroreningar. Marken kommer därför att behöva saneras men omfattningen bedöms inte vara så omfattande då berget ligger närmare markytan. Nämnden anser att det inte är fråga om omfattande markåtgärder utan anser att sökanden visat att det är både tekniskt och ekonomiskt rimligt att platsen kommer att återställas när tiden för det tidsbegränsade lovet går ut.

Mark- och miljödomstolen

Nämnden har i sin handläggning av ärendet konstaterat att det finns väg till platsen. Frågor som gäller vägens bärighet och vilka eventuella begränsningar som finns eller åtgärder som krävs avseende belastning eller andra tekniska förutsättningar ligger inte inom ramen för nämndens prövning.

Nämnden anser att byggnaderna uppfyller kraven på lämplighet för ett tidsbegränsat lov. Nämnden kan inte se att bebyggelsen i sig skulle medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Den eventuella störning som bostäderna skulle ha på den ej störande småindustri som finns på platsen, eller vice versa, bedöms som liten. Inte heller är den skuggning eller insyn som uppstår för angränsande fastigheter betydande i lagens mening. Behovet av begränsad men tillräcklig parkering för bostäderna tas om hand i förslaget.

Byggnationen anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar.

## DOMSKÄL

### *Bevisning*

Prime Living har som bevisning i målen åberopat bl.a. ett antal fotografier från platsen samt videoinspelning.

K.H. och Fastighets AB har som bevisning i målen åberopat bl.a. ett antal fotografier från platsen.

K.S. har som bevisning i mål P 3139-17 åberopat tidigare överklagande av länsstyrelsens beslut med dnr 403-39092-2016.

Mark- och miljödomstolen har den 1 februari 2018 haft sammanträde och företagit syn på platsen i samtliga tre mål.

Mark- och miljödomstolen

***Tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 a § PBL***

Den 1 maj 2017 trädde en ny bestämmelse om tidsbegränsade bygglov för nybyggnad för bostadsändamål, 9 kap. 33 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i kraft.

Enligt 9 kap. 33 a § PBL får ett tidsbegränsat bygglov för nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder ges om sökanden begär det, platsen kan återställas och åtgärden uppfyller någon förutsättning enligt 9 kap. 30–32 a §§ PBL. Ett sådant bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga 15 år.

I avsaknad av övergångsbestämmelser är bestämmelsen tillämplig även på redan påbörjade mål och ärenden om tidsbegränsade bygglov (se prop. 2016/17:137 s. 17). Ansökan i målen avser tidsbegränsade bygglov för nybyggnad för bostadsändamål och mark- och miljödomstolen har därmed att pröva om tidsbegränsat lov kan ges enligt 9 kap. 33 a § PBL.

***Förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 a §§PBL***

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges måste åtgärden även uppfylla någon förutsättning enligt 9 kap. 30–32 a §§ PBL. Av dessa bestämmelser följer bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får 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 (se 9 kap. 30 § första stycket 4 och 2 kap. 9 § PBL).

***P 3139-17 (Hus E, F och G)***

Fastigheten XX omfattas av en detaljplan från 1995. Den del av fastigheten ZZ som omfattas av åtgärden omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

## Mark- och miljödomstolen

Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 28 juni 2017 i mål P 1128-16 bedömt att de då aktuella byggnaderna enligt de tidigare reglerna för tidsbegränsat bygglov varvid den kom fram till att byggnaderna inte medför någon betydande olägenhet och uppfyller kraven i PBL avseende utformning och placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt att markanvändningen är lämplig under en begränsad tid. Vad gäller återställande av marken fann Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden krävde omfattande och förhållandevis kostsamma markåtgärder och grundläggningsarbeten och att det mot denna bakgrund inte framstod som praktiskt och ekonomiskt rimligt att avveckla åtgärden inom den tidsperiod för vilken tidsbegränsat lov söks. Till detta tillkom även att i det arrendeavtal som rör aktuellt område och som tecknats mellan Göteborgs fastighetsnämnd och bolaget har fastighetsnämnden förbundit sig att inte säga upp avtalet för avflyttning förrän tidigast den 31 december 2035. Mark- och miljööverdomstolen fann därför att förutsättningar att bevilja tidsbegränsat lov saknades.

Tillämpningen av den nya 9 kap. 33 a § PBL avser inte prövning huruvida behovet av åtgärden är tillfälligt eller inte. Det mark- och miljödomstolen har att pröva är huruvida platsen kan återställas. I bestämmelsens förarbeten framhålls att prövningen vid lovtillfället ska ta sikte på möjligheterna att avveckla åtgärden inom den avsedda tiden, dvs. på platsens återställande och inte på byggnadens konstruktion. Syftet med bestämmelsen är att förhållandevis komplicerade byggnader ska kunna uppföras för en begränsad tid, därför ska lovprövningen också omfatta en ekonomisk rimlighetsbedömning av frågan om platsens återställande (prop. 2016/17:137 s. 11–13). För att den kommande avvecklingen ska bedömas vara trovärdig bör det redan i lovansökan redovisas hur avvecklingen ska gå till (jfr prop. 2006/07:122 s. 54 f.). Prövningens fokus har alltså, enligt mark- och miljödomstolens tolkning av förarbetena, flyttats, från den sökta byggnadens konstruktion och etableringskostnader, inklusive markåtgärder och grundläggningsarbeten i samband med byggandet, till platsens återställande och kostnader som kan uppkomma i samband härmed.

## Mark- och miljödomstolen

Förarbetsuttalandet om möjligheten att godta återställande som skapar förutsättningar för en planenlig användning i kombination med införandet av den nya 9 kap. 33 a § har skett efter Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 1128-16 och skapar därför delvis nya förutsättningar för prövningen, trots att ansökan och de faktiska förhållandena i allt väsentligt är oförändrade.

Ansökan om tillfälligt bygglov för hus E-G avser tre närmast identiska hus med samma placering som tre av husen i det bygglov som Mark- och miljööverdomstolen prövat enligt de då aktuella reglerna för tidsbegränsat bygglov i mål P 1128-16. Även mark- och miljödomstolen gör bedömningen att byggnaderna uppfyller kraven i PBL avseende utformning och placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden och att de inte heller utgör någon betydande olägenhet i PBL:s mening. Åtgärden uppfyller således några av förutsättningarna enligt 9 kap. 30-32 a §§ PBL.

Modulhusen vilar på en stålkonstruktion (prefabricerade plintar i betong) vilken är enkel att demontera. Prime Living har redogjort för hur avvecklingen kommer att gå till och att modulhusen på kort tid kan monteras ned och transporteras bort. Platsen kommer därefter att täckas med jord och besås med gräs. Stabilisering av marken har redan skett, varför behov av ytterligare markstabilisering på aktuell plats inte föreligger. Stabiliseringen är emellertid gjord på ett sådant sätt att den skulle vara tämligen kostbar att ta bort – om det ens är görligt. Det framgår dock av propositionen att platsen som utgångspunkt ska återställas men att det inom detaljplanelagt område inte är nödvändigt att marken återställs till sitt ursprung samt att det är därför inte uteslutet att markarbeten kan lämnas och användas vid en senare planenlig användning (prop. 2016/17:137 s. 13).

Mark- och miljödomstolen anser att Prime Living har visat att platsen kan återställas inom den avsedda tiden i tillräcklig omfattning och på ett sådant sätt att den därefter kommer att kunna användas planenligt. Vid sådan återställning anser domstolen att det saknas anledning att ifrågasätta bolagets bedömning att kostnaderna för återställningsarbetena är ekonomiskt rimliga. Kravet på att det ska

## Mark- och miljödomstolen

vara möjligt att återställa platsen utgör därmed inget hinder mot att meddela ett tidsbegränsat bygglov.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att tidsbegränsat bygglov kan ges för hus E-G. Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen därför nämndens beslut att ge tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 10 februari 2026 för flerbostadshus, hus E, F och G, med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna XX och ZZ.

***P 3142-17 (Bullerplank)***

Det mark- och miljödomstolen har att pröva i detta mål är om det finns förutsättningar för att bevilja tidsbegränsat bygglov för bullerplank på fastigheterna XX och ZZ.

I tjänsteutlåtandet som hör till nämndens beslut anges bl.a. att bullerplanket ska minska bullret för bostäderna benämnda hus E-G. Mark- och miljödomstolen delar därför länsstyrelsens bedömning i fråga om att bullerplank får anses vara en sådan tillhörande åtgärd som omfattas av 9 kap. 33 a § PBL, då planket behövs för bostadsbyggnaderna.

Av handlingarna framgår att bullerplanket kommer att monteras på betongplintar, vilket gör det lätt att demontera bullerplanket när modulhusen ska tas bort och några synliga spår efter återställande av marken kommer inte att finnas.

Sammantaget och med beaktande av att tidsbegränsat bygglov beviljas i mål P 3139-17 anser mark- och miljödomstolen att förutsättningar för att bevilja tidsbegränsat bygglov för bullerplanket föreligger. Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen nämndens beslut att ge tidsbegränsat bygglov.

***P 3313-17 (Hus A, B och C)***

För de berörda delarna av fastigheterna ZZ och YY är plansituationen splittrad. För den västra halvan av de tre byggnaderna, hus A och en



## Mark- och miljödomstolen

del av hus B gäller att de omfattas av stadsplan där marken är utlagd som industrimark respektive gata. En annan del av hus B, ca 1/5-del, är utlagd som grönområde i stadsplanen. Resterande delar av hus B och hela hus C omfattas inte av någon plan alls.

Mark- och miljödomstolen gör även avseende dessa byggnader bedömningen att de inte medför någon betydande olägenhet samt att de uppfyller kraven i PBL avseende utformning.

När det gäller möjligheterna att återställa marken gör mark- och miljödomstolen följande bedömning. Det framgår tydligt av förarbetena att det är viktigt att säkerställa att tidsbegränsade lov endast leder till tillfälliga åtgärder och att platsen därefter återställs; det poängteras att det är platsens återställande och inte byggnadens konstruktion som ska vara i fokus (prop. 2016/17:137 s. 11–13). För att den kommande avvecklingen ska bedömas vara trovärdig bör det redan i lovansökan redovisas hur avvecklingen ska gå till (jfr prop. 2006/07:122 s. 54 f.). Som utgångspunkt ska platsen återställas till det skick den var i vid lovtillfället men inom detaljplanelagt område är det inte uteslutet att markarbeten kan lämnas och användas vid en senare planenlig användning.

Bifogat bolagets ansökan om tidsbegränsat bygglov finns ”Avvecklingsplan för bostäder på tillfälliga bygglov”. Av avvecklingsplanen framgår följande vad gäller markens återställande.

”Bostäderna skall demonteras och flyttas och marken skall återställas till tidigare utseende när bygglov ej längre gäller. För att uppnå detta kommer bostäderna grundläggas på grundelement som i sin helhet kan lyftas av mark och transporteras bort.”

Ansökan åtföljs också av en kostnadsbeskrivning där det anges; ” Mark- och grundläggingskostnader bedöms inklusive prefabricerade grundelement uppgå till mindre än 8 % av byggkostnaden p.g.a. bättre markförhållanden än hus D som

## Mark- och miljödomstolen

används som kalkylunderlag. I detta inkluderas kostnader för att lyfta upp och transportera bort grundelement och återställa mark vid en avveckling av området. Viss sprängning i områdets nordligaste del kommer utföras för att möjliggöra grundläggning och byggnation. Mängden sprängning kommer hållas till ett minimum och hänsyn till att området ska kunna avvecklas skall visas.”

Av bolaget yttrande till mark- och miljödomstolen, aktbilaga 8, framgår vidare följande.

”Därefter (efter avetableringen, domstolens anm.) återstår endast att lägga ett tunt ytskikt i form av jord på den mark där byggnaderna stått och att så gräs på ytan. Plantering av träd kan också ske på mycket kort tid. Således är det ur såväl praktisk som ekonomisk synpunkt i allra högsta grad realistiskt att avveckla åtgärden inom lovtiden.”

Avgörande för prövningen bör vara att platsen kan återställas. Som utgångspunkt ska platsen återställas till det skick som var vid lovtillfället. Prövningen i denna del bör avse om det framstår som tekniskt och ekonomiskt rimligt att platsen återställs (proposition 2016/17:137 s. 13).

Mark- och miljödomstolen tolkar detta som återställandet ska avse platsens funktion utifrån tillåten, i förekommande fall, planenlig användning. Även om det exempelvis i den del som avser sprängning av berg, inte är möjligt att återställa marken till det utseende och den utformning som gällde vid lovtillfället, så saknas anledning att betvivla att det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att återställa marken så att den kan tjäna samma funktion och med samma kvalitet som vid lovtillfället, i detta fall kvartersmark för industriändamål, gata, grönområde, samt ej planlagd naturmark.

Domstolen, som förutsätter att bolaget kommer att följa sin uppgivna avvecklingsplan och återställa marken, också genom att återställa ytskiktet, så gräs och plantera träd, finner vid dessa omständigheter att Prime Livning visat att platsen kan återställas inom den avsedda tiden och i tillräcklig omfattning. Tidsbegränsat

Mark- och miljödomstolen

bygglov kan därför ges för hus A-C. Mark- och miljödomstolen ändrar inte länsstyrelsens beslut i denna del.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 4 (DV 427)

Överklagande senast den 18 april 2018.

Christina Olsen Lundh

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Matilda Karlsson.



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.