



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060203

DOM
2021-12-16
Stockholm

Mål nr
P 8360-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-06-29 i mål P 1035-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Brf Pollaren

2. Fiskhuset Svana AB

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

2. SF Marina System Aktiebolag

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flytande kontorsbyggnad på fastigheten A i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 1759905

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

BAKGRUND

SF Marina System Aktiebolag har ansökt om bygglov för att på fastigheten A i Göteborg uppföra ett flytande hamnkontor. Fastigheten omfattas av en detaljplan och av planbestämmelserna V ("hamn") och C₁ ("serviceverksamheter med marin anknytning"). Av planbestämmelserna framgår också bl.a. att fastigheten får byggas med en byggnad om två våningar och en vind (som får inredas) enligt vissa angivna höjdbegränsningar. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun, som fann att åtgärden är förenlig med detaljplanen, beviljade det sökta bygglov. Beslutet överklagades av bl.a. Brf Pollaren och Fiskhuset Svana AB (ägare av en närliggande restaurang). Överklagandena avslogs av länsstyrelsen. Mark- och miljödomstolen, som inte gjorde någon annan bedömning än länsstyrelsen avseende åtgärdens förenlighet med detaljplanen, höll syn på platsen och kom fram till att byggnaden inte utgör en väsentlig olägenhet för bostadsrättsföreningens medlemmar eller för restaurangen. Överklagandena avslogs därför.

Brf Pollaren och Fiskhuset Svana AB har yrkat att även Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på platsen. Mark- och miljööverdomstolen har avslagit yrkandena med hänvisning till mark- och miljödomstolens upptagningar och att de handlingar och bilder som finns i målet utgör ett tillräckligt beslutsunderlag.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Brf Pollaren (föreningen) och **Fiskhuset Svana AB** (Fiskhuset) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut att bevilja bygglov för byggnaden.

Fiskhuset har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till nämnden för fortsatt handläggning.

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun och **SF Marina System Aktiebolag** (bolaget) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

Föreningen: Av ansökningshandlingarna framgår att pråmen huvudsakligen ska innehålla kontor. I varje yttrande under processens gång har bolaget lagt till nya användningsområden. Förenligheten med detaljplanens användningsbestämmelser ska dock bedömas utifrån det huvudsakliga användningsområdet som angetts i ansökan. Service av närbelägna hamnar kommer att ske i dessa och inte invid byggnaden. Försäljning av bryggor kan inte klassas som kontorsverksamhet som hör sjöfarten till. Byggnationen är inte förenlig med det faktum att verksamheterna i området ska präglas av småskalighet. På grund av bl.a. den tilltänka placeringens närhet till andra byggnader och verksamheter är den olämplig ur ett brandsäkerhetsperspektiv. Vidare är avfallshanteringssystemet i närområdet underdimensionerat. Bland annat utifrån tidigare sättningar finns en oro för stabilitetsproblem i området. Havsbotten på den aktuella platsen är på grund av föroreningar känslig för ingrepp. Förankring och anläggning av pråmen utgör tillståndspliktig vattenverksamhet. Denna tillståndsprövning bör samordnas med bygglovsprövningen. Till pråmen angränsande kaj får inte stängas av för allmänheten och upplåtas till enskild verksamhet. Kommunfullmäktige har nyligen tagit initiativ till de åtgärder som krävs för att kommunen ska få en sammanhängande rådighet över kajstråket för att säkerställa att detta förblir tillgängligt för allmänheten.

Fiskhuset: Pråmen riskerar att stöta i den förorenade havsbotten. Detta kräver ytterligare utredning. Anslutande kaj och pir är i dåligt skick och även dessa behöver undersökas. Tilltänkt byggnad saknar ett tillräckligt antal utrymningsvägar. Byggherren har inte redovisat något länssystem.

Nämnden: Verksamheten som ska bedrivas i byggnaden är förenlig med detaljplanens användningsbestämmelser. Av bolagets verksamhetsbeskrivning framgår att verksamheten omfattar utveckling, försäljning och service av i huvudsak bryggor och pontoner. Detta hör otvivelaktigt sjöfarten till. Denna typ av facilitetsverksamhet bör ligga

i en hamn och komplettera annan mer traditionell hamnverksamhet. Platsen där pråmen ska placeras är tillgänglig för mindre och större fordon. Att byggnaden uppfyller gällande tekniska egenskapskrav ska kontrolleras i ett senare skede av processen.

Bolaget: Verksamheten som bolaget avser bedriva i området omfattar visning och försäljning av pontonbryggor och vågdämpare till privatpersoner, föreningar, företag och institutioner; visning och försäljning av båtillbehör; försäljning av flytande färjelägen; publik utställningslokal och butik samt webbaserad försäljning; service av närbelägna hamnar och installationer; tillämpad forskning och utveckling av marin- och miljöteknik. Således uppfyller bolaget detaljplanens användningsbestämmelser. Bolaget uppfyller även de krav som ställs på avfallshantering och brandsäkerhet. Av klagandena lyfta miljöfrågor omfattas inte av prövningen. Arbetet kommer dock utföras på ett korrekt sätt. Pråmen kommer att byggas fristående och inte belasta kajen. Att byggnaden uppfyller gällande tekniska egenskapskrav ska kontrolleras i ett senare skede av processen. Läns pumpar behövs inte. Trafiksituationen i området kommer inte att påverkas negativt av verksamheten.

Föreningen har till stöd för sin talan åberopat bilder, tjänsteutlåtande, protokollsutdrag och förprövningsrapport.

Fiskhuset har till stöd för sin talan åberopat stabilitetsberäkningar, konstruktörsutlåtande och inspektionsrapporter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledning

Frågan i målet är om bygglov ska ges för en flytande kontorsbyggnad på fastigheten A.

I område som omfattas av detaljplan ska bygglov ges enligt de förutsättningar som anges i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Att de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 4 § PBL (avseende bl.a. bärförmåga, stadga och

brandsäkerhet) är uppfyllda är inte en sådan förutsättning. Att dessa krav är uppfyllda prövas istället inom ramen för det tekniska samrådet (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 juli 2019 i mål P 103-19).

En förutsättning för bygglov är dock att åtgärden stämmer överens med gällande detaljplan, vilket Mark- och miljööverdomstolen således har att ta ställning till. En detaljplan består enligt 4 kap. 30 § PBL av en karta och de bestämmelser i övrigt som behövs. Tillsammans med detaljplanen ska enligt 4 kap. 31 § PBL finnas en planbeskrivning. Endast detaljplanen är dock bindande (se prop. 2009/10:170 s. 433). Enligt 4 kap. 38 § PBL gäller en detaljplan tills den ändras eller upphävs. Vid tolkningen av detaljplanen saknar det betydelse att den kan upplevas som inaktuell (se t.ex. MÖD 2017:13). I den mån bestämmelserna inte är tydliga kan de dock tolkas utifrån planbeskrivningen samt de föreskrifter och den praxis som gällde vid tidpunkten för planens antagande.

Prövning av vattenverksamhet sker enligt bestämmelserna i miljöbalken och kan inte prövas inom ramen för denna ansökan om bygglov.

Verksamheten överensstämmer med detaljplanens ändamålsbestämmelser

Aktuell detaljplan antogs 1991. Som nämnts ovan omfattas fastigheten av planens ändamålsbestämmelser avseende *hamn* och *serviceverksamhet med marin anknytning*.

Enligt ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser 1987” (s. 77), som gavs ut av dåvarande Statens planverk, avses med kategorin *hamn* all den verksamhet som hör till sjötrafiken men befinner sig på land, t.ex. kajer, transportanordningar, magasin, varv, fyrar, lotsbyggnader och sådan handel och kontorsverksamhet som hör till sjötrafikens behov. Enligt planbeskrivningen avses med *hamnverksamhet* verksamheter för sjötrafiken vilka sker på land, dvs lastning, lossning, service och kontor m.m. Den verksamhet som enligt bolaget ska bedrivas i tilltänkt byggnad stämmer i allt väsentligt överens med vad som angetts i ansökan. Mark- och miljööverdomstolen anser att verksamheten, trots att den inte ska ske på land, också ryms inom kategorin *hamn*.

Inom begreppet *service med marin anknytning* kan enligt planbeskrivningen rymmas serviceverkstäder för småbåtar, handel med båtutrustning, klubbstugor, fiskrestauranger och fisk- och skaldjursförsäljning m.m. Av uttryckssättet framgår att uppräkningsen inte är uttömmande. Enligt Mark- och miljööverdomstolen ryms bolagets verksamhet även inom detta begrepp.

Byggnaden stämmer även i övrigt överens med detaljplanen

Föreningen och Fiskhuset har även gjort gällande att byggnaden är högre än vad som är tillåten höjd enligt detaljplanen. I likhet med mark- och miljödomstolen finner Mark- och miljööverdomstolen att begreppet omgivande markplan i detaljplanen avser nivån för omgivande kaj. Därmed är byggnationen förenlig med detaljplanens höjdbestämmelser. Mark- och miljööverdomstolen kan vidare konstatera att byggnadens översta plan är en vind (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 januari 2016 i mål P 2307-15). Enligt 9 § fjärde stycket äldre plan- och byggförfordningen (1987:383), som gällde vid tidpunkten för detaljplanens antagande, räknas en vind som våning om den kan inredas som bostadsrum eller arbetslokal och den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Den här aktuella vinden ska förvisso inredas som arbetslokal. Utifrån ritningarna som bifogats ansökan kan dock byggnadshöjden konstateras understiga ovan angiven nivå. Vinden är i detta fall därför inte att betrakta som en våning. Därmed är byggnationen förenlig med detaljplanens bestämmelse om maximalt antal våningar. Inte heller i övrigt strider meddelat bygglov mot detaljplanens bestämmelser.

Byggnaden uppfyller kraven på lämplighet, varsamhet och anpassning m.m. och medför inte någon betydande olägenhet för omgivningen

Genom byggnadens utformning och placering uppfylls även PBL:s krav på lämplighet, god form-, färg- och materialverkan och tillgänglighet (8 kap. 1 §), samt varsamhet och anpassning till omgivningen (2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket). Inte heller vad som anförts om trafiksituationen och avfallshanteringen i området utgör skäl att neka bygglov (2 kap. 6 § första stycket 5 och 6).

Även om byggnationen är förenlig med detaljplan får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att byggnadsverket eller den avsedda användningen medför en betydande olägenhet för omgivningen. Hänsyn ska dock endast tas till sådan omgivningspåverkan som inte genom antagande av detaljplanen redan bedömts och accepterats (jfr RÅ 1991 ref. 46). Begränsningar som följer av kravet på siktförhållanden bör normalt framgå av detaljplanen (se prop. 1985/86:1 s. 484).

Tilltänkt byggnads påverkan på utsikten från föreningens lägenheter har genom detaljplanens antagande accepterats. Detsamma gäller inte påverkan på närliggande restaurang. Detta beror dock på att åtminstone delar av den plats där restaurangen är belägen enligt detaljplanen inte får bebyggas. Mot bakgrund av detta och med hänsyn till att utsikten varken från bostäderna eller restaurangen helt försvinner är den olägenhet som byggnaden innebär för föreningen och Fiskhuset inte att anse som betydande.

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att bygglov ska ges för den sökta åtgärden. Överklagandena ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Råmark, Mikael Hagelroth, referent och Petra Bergman, samt tekniska rådet Börje Nordström.

Målet har föredragits av hovrättsfiskalen Axel Hallberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-06-29
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 1035-20

PARTER

Klagande

1. Brf Pollaren
2. Fastighets AB Balder
3. Fiskhuset Svana AB

Motparter

1. SF Marina AB
2. Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2020-02-05 i ärende nr 403-37416-2019, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av flytande kontorsbyggnad på fastigheten Göteborg A

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

YRKANDEN M.M.

Brf Pollaren, Fastighets AB Balder och Fiskhuset Svana AB har yrkat att beslutet om bygglov upphävs.

SF Marina AB och Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun har bestritt ändring.

Brf Pollaren har anfört bl.a. följande.

Byggnadens placering och utformning utgör en betydande olägenhet för boende i Brf Pollaren. Vid bedömning av frågan om betydande olägenhet i förhållande till byggnadsföretaget ska olägenheten för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 484). Brf Pollarens fastighet (**B**) gränsar direkt mot kajen och är belägen ca 50 m från den plats där byggnaden är tänkt att placeras. Samtliga 28 lägenheter får inskränkt utsikt över älven. För lägenheterna på de nedersta våningsplanen försvinner utsikten över älven nästan helt. Vad som innefattas i begreppet betydande olägenhet, i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL, får avgöras från fall till fall med hänsyn till bebyggelseområdets karaktär och förhållandena på orten, se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 2 januari 2013 i mål nr P 5507-12 (MÖD 2013:1). Detta innebär bl.a. att toleransnivån varierar mellan olika platser. Bostäderna närmast älven har ett attraktivt läge med utsikt över vattnet.

Vid bedömning av olägenheten ska alltså särskild hänsyn tas till boende i fastigheter som ligger närmast älven, eftersom det för dessa inte varit möjligt förutse att utsikten över älven kan komma att kraftigt reduceras eller blockeras genom att själva vattenytan bebyggs med en hög och skrymmande byggnad. Olägenheterna från den sökta byggnationen överskrider vad de boende har haft anledning att förvänta sig med hänsyn till områdets karaktär och övriga förhållanden. Olägenheterna överskrider dessutom vad som redan accepterats genom antagandet av detaljplanen. För att tillgodose grannarnas intresse, finns i PBL ett krav som innebär att byggnadens utformning och placering ska anpassas med hänsyn till grannarnas intresse. Det finns andra alternativa placeringar och utformningar som inte har utretts och presenterats.

Förutom den betydande olägenheten i boendemiljön kommer den försämrade utsikten över älven att medföra en försämring av bostadsrätternas ekonomiska värde; ett faktum som fastighetsmäklare kan bekräfta. Det är anmärkningsvärt och en brist i beslutsunderlaget att beslutande instanser inte gjort någon syn på plats utifrån boendes perspektiv.

Sökt åtgärd är inte förenlig med gällande detaljplan när det gäller planens bestämmelser rörande ändamål samt bevarande av siktlinjer till hinder mot betydande olägenhet för omgivningen. Vidare strider sökt åtgärd mot detaljplanens bestämmelser vad avser tillåten höjd. Det kan konstateras att avvikelserna sammanlagt inte utgör en mindre avvikelse och är inte heller förenliga med detaljplanens syfte. I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 713 f. och prop. 1989/90:37 s. 54 ff.) sägs bl.a. följande. Befogenheten att medge avvikelser har sina klara gränser, något som får anses mycket viktigt bl.a. med tanke på medborgarinflytandet. Avsteg som inte ligger i linje med planens syfte får inte medges, utan i så fall krävs planändring.

Enligt praxis bör frågan om en avvikelse är att anse som mindre inte bedömas endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II). Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter och om detta påverkar kretsen av berörda.

Hänsyn har inte tagits till alternativa placeringar av byggnaden för att därmed minska olägenheten för boende. I detaljplanen från 1992 föreslås att det nuvarande färjeläget vid pir 6 ska flyttas till området mellan pirarna 4 och 5. Dessutom planerades för ett torg på området framför det nya färjeläget. Dessa planer fullföljdes inte. Utvecklingen har istället blivit att Eriksbergstorget och Barchmanns Plats, dvs. de öppna ytor framför den aktuella nybyggnaden, har blivit ett parkliknande område. Boende, besökande, turister m.fl. uppehåller sig i detta område. Det är den mest centrala och välbesökta delen på Östra Eriksberg. Förutsättningarna för den

aktuella byggrätten har väsentligt ändrats. En alternativ placering bör utredas och i vart fall bör byggnadens omfång och höjd begränsas.

En alternativ placering kan vara längs pir nr 5 där det finns byggrätter på båda sidor om piren. En ytterligare fördel med denna placering blir att kulturbåtshamnen skyddas bättre från den besvärliga älv strömmen från öster. Den besvärliga trafiksituationen i området är ytterligare en faktor som talar emot den aktuella placeringen. Det är stor brist på parkeringar i närområdet och biltrafiken/parkeringen på Eriksbergstorget är redan störande.

Av planbestämmelsen framgår att våningsplan 1 (V1) har en föreskriven höjd över markplan om 3,5 m. Eftersom begreppen våning, vind, vägg inte definieras i den äldre plan- och bygglagstiftningen hänvisar länsstyrelsen till praxis. Det är i detta ärende rimligt att vattennivån ska gälla som markplan. Detta medför då att våningsplan 1 kommer att överstiga 3,5 m. Med denna tolkning blir byggnaden inte planerlig.

Det adderas mer och mer som skymmer utsikten för de med lägenheter i Brf Pollaren. Ekonomiska värdet av bostadsrätterna påverkas genom att utsikten påverkas. Det är avgörande för det ekonomiska värdet om man ser vattnet. I detaljplanen från 1992 var förslaget att färjeläget skulle flyttats och att det skulle byggas ett torg. Nu har det inte blivit så. Här flanerar boende längs kajen, människor solar och barn klättrar i båten med repstegar. Det är inte alls det område som man förutsåg när detaljplanen antogs. Detaljplanen är inte aktuell och ansökt byggnad borde därför inte byggas. Byggnaden strider mot antal våningar som detaljplanen reglerar. Det är rimligt att man tar hänsyn till siktlinjer och beaktar planbeskrivningen. Brf Trossen får också begränsad utsikt.

Normalt är det plankartan som är juridiskt bindande och planbeskrivningen är med som en bilaga till detaljplanen. I detta fall stämmer inte plankartan överens med verkligheten p.g.a. att de förutsättningar som ritades in på plankartan år 1992 inte har genomförts. Detta gör antagligen inte att man ska bortse från plankartan men

det är inte rimligt att endast betrakta plankartan och konstatera att "här är inritat en flytande byggnad och den får vara i två våningar ". I detta fall måste planbeskrivningen ges extra vägledning och tyngd i bedömningen. I planbeskrivningen anges att kajen och pirerna ska präglas av småskalighet. Siktlinjer mot älven och staden ska hållas fria. Kajerna ska vara ett öppet promenadstråk för boende och besökare. Den aktuella byggnaden ligger nära kajen och är så hög att den måste strida emot planens syfte och inriktning.

I PBL finns ett krav på att alternativa placeringar av byggnaden ska prövas om föreslagen placering medför olägenheter för omgivningen. I detta begrepp innefattas inte endast närmaste grannar utan även allmänheten, dvs. samtliga besökande till området som flanerar och slår sig ner längs kajen i detta centrala område. Många anländer med färjan som lägger till vid den aktuella byggnaden. Det är inte proportionerligt att ett 10-tal anställda på SF Marina och deras besökande kunder ska prioriteras med områdets bästa utsikt; detta på bekostnad av utsikten och tillgängligheten för boende, besökande göteborgare och turister.

Prövningen av alternativa placeringar ska göras inom hela den aktuella fastigheten som sträcker sig österut längs en stor del av kajen/pirerna. Inom denna fastighet finns ett flertal byggrätter som ligger längre ut på piren och därmed inte på samma sätt begränsar utsikten från den viktiga kajpromenaden. Denna prövning är inte gjord. Detta är ett så allvarligt formellt fel att ansökan ska avslås och därefter ska alternativa placeringar prövas och redovisas.

Vad avser definition av markplan för bedömning av byggnadens höjd hänvisar SF Marina till praxis. Brf Pollaren känner inte till om det finns prejudicerande eller tydligt vägledande rättsfall i frågan. Domstolen kan förstås bringa klarhet i detta. Både för den aktuella ansökan och för att ansökta flytande kontoret troligen kommer att bli förebild för fler som vill anlägga flytande kontor längs älven/kajerna är det angeläget att domstolen gör en vägledande bedömning i frågan.

Fiskhuset Svana AB har anfört bl.a. följande.

Våren 2015 fick de tillfälligt bygglov för Feskar Brittass KRO, en pråm som är ett nybygge. Pråmen blev färdig i augusti 2017 och omsätter ca 13 miljoner och har ca 12 anställda året runt och upp till 30 anställda sommartid. De har öppet sju dagar i veckan och är mycket populära på kajen och hela Göteborg besöker pråmen genom olika arrangemang.

Projektet med Eriksbergs Kulturbåtshamnen har blivit ett stort skämt med många lik i lasten. De fick år 2018 av en händelse veta att Älvstranden ihop med SF Marina ville bygga en kontorbåtspråm. De efterfrågade information, men fick ingen trots att de är placerade på en bit av samma tomt. De blev lovade information om byggnationen, men fick av en händelse reda på att det söktes bygglov för kontorbåtspråmen. De blev mycket glada när de såg det raka avslaget från stadsbyggnadskontoret avseende SF Marinas bygglovsansökan. Motiveringen var glasklar med hänvisning till detaljplan och att det fanns många kontor i området. Sedan dess har flera kontor gett upp och det finns ett flertal tomma kontor i omgivningarna. Skäl som anges är hög hyra och dåligt med parkeringar. Döm deras förvåning när samma stadsbyggnadskontor godkänner i stort sett samma kontorbåtspråm; man har ändrat lite på ritningarna och döpt om vissa saker till maritimt. Inte på någon handling från SF Marina AB eller det godkända bygglovet framgår att det ligger en restaurang med 400 platser på delvis samma tomt och 15 m ifrån. Emellan Feskar Brittass KRO och kontorbåtspråmen ska det vara åtta båtplatser för större segelbåtar. Detta blockerar hela passagen till lågkajen längs kajerna. Båtarna kommer farligt nära deras restaurang både vad gäller manövrering och olycksrisk. Gästerna på Feskar Brittass KRO får titta in i ett kontor istället för att ha den fria sikten över älven. Detta innebär en stor olägenhet för dem och deras gäster. Det är märkligt att hela bygglovsprocessen har fortlöpt som att Feskar Brittass KRO inte finns. För åtta kontorsplatser ger Älvstranden bort den mest attraktiva platsen runt Erikbergstorget.

De som kommer med Älvsnaabben till Eriksberg får inte mötas av en levande kulturbåtshamn utan en kontorbåtspråm. På denna fina plats ligger idag en 120 år gam-

mal lotskutter som är byggd på Slottsberget. Det borde finnas bättre platser för kontorsbåtspråm med bättre tillgänglighet. Det finns ett antal andra byggrätter på Eriksbergspirarna.

Tanken med kulturbåtshamnen var att de mindre båtarna skulle ligga på lågkajerna där kontorsbåtspråmen är tänkt att ligga. Det finns planer på en låg pråm med förråd och samlingslokaler på byggrätten med en skuta utanpå. SF Marina AB bör åläggas att upprätta relevanta bygghandlingar som visar hela området med båtplatser och grannar inritade. Det är fler krogar, hotell och boende som får sin utsikt begränsad. Hela området kommer att ändra karaktär från ett attraktivt besöksområde till något helt annat. Det är märkligt att Älvstranden inte följer stadens intention att Eriksberg runt pirarna ska utvecklas till en kulturbåtshamn.

I bygglovet ingår också att SF Marina AB på västra sidan av Västra Piren ska anlägga tre vågbrytande pontoner. Dessa pontoner ska utgöra hyra för kontorbåtspråmen enligt Älvstranden och detta är en mycket märklig konstruktion. Vem som helst kan se att dessa pråmar utgör skydd för deras egen kontorsbåtspråm. Vad ska dessa pontoner användas till och hur är säkerheten på dessa tänkt att utformas? Alla oklarheter och stridigheter som skapats av Älvstranden har gjort att åtminstone fem gedigna kulturbåtar valt bort Eriksberg och att en av de finaste båtarna, Westvind försvinner från Eriksberg. Domstolen bör se de intentioner som Göteborgs Stad har om Pirarna på Eriksberg.

Kontor och verkstadspråmen innebär en betydande olägenhet för verksamheten, de andra restaurangerna intill och de boende. Gästerna får titta in i en vägg ca 10–12 m bort. Deras behov och åsikter har aldrig tillfrågats och tagits hänsyn till i planläggningen. Ingen av handlingarna som de sett redovisar att det finns en populär restaurang intill.

SF Marina AB ska ha service- och reparationsverksamhet på kontorspråmen. Kontorspråmen ligger 10–12 m från restaurangen, alldeles jämte gång- och cykelstråket med "sitt o solkajen" emellan. På andra sidan ligger hållplats Eriksbergstorget med

Älvsnabben och Dockepirens transporter till River Café. Från början var det kontor men nu är det verkstad också på ett av Göteborgs mysigaste rekreationsområde. Placeringen är på alla sätt olämplig.

Vattenståndet kan skilja 2,5 m. SF Marina och J.E. hävdade att skillnaden var 1,8 m. Enligt SMHI är högsta uppmätta vattennivå på Ringön + 170 cm och lägsta -101. Skillnaden är 2,71 m. Siffrorna för Torshamnen är +150 och -112 och skillnaden 2,62 m. Detta har stor betydelse för olägenheten och det är ett antal gånger varje år mycket högt vatten. Minst lika ofta är det rejält lågvatten och då syns kontorspråmen mindre, men det är mycket besvärligt för landgångar och därmed tillgänglighet och säkerhet. Har det dimensionerats för nästan 1 m lägre vattenstånd bör beräkningarna göras om, räddningstjänst m.m. tillfrågas. En byggnad måste fungera vid olika relativt vanliga tillstånd i älven. Det finns bara en landgång. Vad händer om den blir blockerad.

Efter att det i Sverige skett flera svåra olyckor några med dödlig utgång med pråmar som vält och slått runt väcks frågor om stabiliteten. De har inte sett någon beräkning avseende detta. Byggnadens höjd, vindfång, tunga material som stål och glas samt högt och utdragna solskydd i cortenstål minskar stabiliteten. Dessutom är andra våningen breddad och utdragen vilket också minskar stabiliteten. SF Marina måste presentera beräkningar och byggnadsnämnden ska godkänna detta innan det ges ett bygglov på vatten. Detta har gjorts och presenterats löpande under byggnationen av Feskar Brittars KRO.

SF Marina AB har anfört bl.a. följande.

Sökt åtgärd är planenlig med stöd i relativt aktuell detaljplan. Tänkt och angivna användningsområden för densamma är tillåtna, varför bygglov ska meddelas i enlighet med ansökan. Utförandet av byggnaden på ponton i enlighet med ansökan är också sådant att den på av länsstyrelsen angivna skäl är att anse som planenlig.

Klagandenas argument om betydande olägenhet avser i praktisk mening en ovilja att acceptera någon form av inskränkning av den egna utsikten över älven, där det anges krävas särskilda hänsyn just till fastigheter närmast älven eftersom de inte

haft att räkna med någon inskränkning av tidigare närmast obehindrad utsikt och att en inskränkning av utsikten också sägs negativt påverka fastighetens och, bostadsrätternas ekonomiska värde. Det föreligger emellertid inte någon absolut frihet från inskränkning av utsikten för en viss fastighet, särskilt inte där det enligt gällande detaljplan anges möjlighet (som framgår genom exemplifieringar) till uppförande av byggnadskropp(-ar) i läge framför närliggande fastigheter, sett i riktning mot älven. Att med hänsyn till närliggande fastigheters ekonomiska och andra intressen av en fri siktlinje mot älven vägra utförandet av den sökta åtgärden ska således inte anses proportionerligt och nu nämnda intressen är inte vad lagstiftaren avsett med begreppet "betydande olägenhet".

Beträffande termen "markplan" är det tydligt och att det avser nivån för markyta. Vattenytan är inte substituerbar som nivå inom ramen för den termen. Inte heller pontonens översida egentligen ska ses som nivån för markyta utan att densamma ska anses ligga på just den nivån marken, kajen, har intill pontonen eftersom det är i det läget termen blir jämförbar mellan denna byggnad och en byggnad uppförd på marken (kajen). Byggnaden på pontonen är med denna syn delvis att se som uppförd under markplan och första våningen närmast som ett souterrängplan.

Påstådda bättre alternativa användningssätt för den aktuella platsen äger inte relevans för bedömningen av saken i form av tillåtligheten av det överklagade bygglov.

Ansökan om bygglov uppfyller detaljplanens krav med 100 procent. Området har varit planlagt sedan 1992. Det finns fyra eller fem byggrätter på vattnet och det är ingen nyhet för någon. De är kända som SF Marina AB i världen men som SF Pontona i Sverige. Y-bommar är deras varumärke. Bolaget har definitivt marin anknytning genom att man utvecklar marina produkter. Man har däremot i dagsläget ingen möjlighet att själva testa produkterna, vilket man kan göra i och med byggnaden, som även behövs bl.a. för att demonstrera produkterna. Bolaget har serviceverksamhet och killarna kan inte bara åka från Valla på Tjörn utan behöver utrymme här. Servicepersonal kommer att utgå härifrån. I huvudsak kommer det bli frågan om

butik och showroom. Man kommer dock inte svetsa här, men däremot blir det personalutrymmen med bl.a. dusch och förvaring av verktyg. På övre plan blir det kontor och nedre plan showroom. Det bedöms inte bli tillkommande trafik. Byggnaden kommer att ligga dikt an kajen och nå fram till där den vita träseglbåten ligger. Byggnaden kommer att skapa lä för hamnen och bli vågdämpande. De har vridit byggnaden för att den ska ha mindre påverkan på restaurangen. Det var bara hotellet här när SF Marina AB startade.

De har försökt göra gestaltningen så att den harmoniserar med övriga området. Bolaget har gynnat området. Bolaget har sju anställda här, men genom byggnation får man möjlighet att ha fler anställda här, bl.a. genom serviceverksamheten. Det blir en vattenspegel längs med hela kajen. Hade de byggt en fast byggnad hade den blivit högre. Vad gäller T.S.s lägenhet finns det utsikt från andra fönster som inte påverkas.

Byggnadsnämnden har anfört bl.a. följande.

Ansökt åtgärd är planenlig. Det framgår inte av nämndens beslut hur man ser på olägenheter, men nämnden har inte sett några alternativa placeringar inom denna byggrätten som innebär mindre olägenheter. Det vill mycket till att vägra bygglov då byggrätt finns. Första ansökan blev det avslag för då det inte bedömdes finnas tillräcklig marin anknytning. Då återtogs ansökan och omarbetades. Efter syn ifrån T.S.s lägenhet förstår man oron från de boende, men det bedöms inte bli någon betydande olägenhet.

Mark- och miljödomstolen har den 28 maj 2020 haft sammanträde och syn på platsen.

DOMSKÄL

Fastigheten A omfattas av detaljplan.

Gällande bestämmelser, däribland planbestämmelser, framgår i allt väsentligt av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för detta mål endast pröva den ansökan om bygglov som byggnadsnämnden har prövat i sitt beslut och som länsstyrelsen har prövat i det nu överklagade beslutet. Det är således endast den ansökta platsen som prövas av domstolen; huruvida nämnden hade fog att meddela bygglov för ansökt åtgärd på ansökt plats.

Domstolen, som har granskat handlingarna i målet, konstaterar att detaljplanen gäller eftersom den inte har upphävts. Att den inte genomförts i samtliga delar förändrar inte att aktuell bygglovsansökan ska prövas gentemot detaljplanens bestämmelser. Det är ostridigt att outnyttjad byggrätt inom ansökt område finns. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att ansökt åtgärd är planenlig. Härvid kan anmärkas att med begreppet omgivande markplan i gällande detaljplan får anses nivån för omgivande kaj.

Efter syn på plats, från Feskar Brittas KRO och från en av bostadsrätterna i Brf Polaren, förstår domstolen klagandenas oro för påverkad utsikt. Från visad bostadsrätt framgick att det blir en klart beskuren utsikt mot älven från vardagsrum och balkong. Vad gäller Feskar Brittas KRO kommer ansökt präm att hamna nära inpå restaurangen. Domstolen bedömer dock inte att utsikten helt kommer att utsläckas, vare sig för de boende eller från samtliga delar av Feskar Brittas KRO, även om påverkan blir stor. Mot bakgrund av att byggrätten funnits genom gällande detaljplan (den vann laga kraft den 3 juli 1991) har påverkan varit förutsebar. Domstolen anser inte att de klagande drabbas av betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Inte heller vad som i övrigt anförts utgör skäl för att upphäva beslutet om bygglov. Överklagandena ska således avslås.

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

Överklagande senast den 20 juli 2020

Göran Stenman

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

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

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.