

Datum: 2026-06-02

Diarienummer: B 2026-000281

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Augin Erdinc

SJÖHAGEN 9 (KUNGSVÄGEN 22) - Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av Carport

Ärendet

Ansökan avser rivning av carport om 34 kvm och bygglov för komplementbyggnad (Garage) som placeras 0,5 meter från tomtgräns.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnadsarea för komplementbyggnad, nockhöjd och avstånd till tomtgräns. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja lov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 2 155 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 2155 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan inkom den 2026-04-22. Ett föreläggande om komplettering skickades den 2026-05-04, vilket innefattade följande:

Att riva befintlig carport och uppföra ett nytt garage innebär att en ny prövning kommer att göras avseende avstånd till tomtgräns, byggnadens storlek och höjd. Den föreslagna åtgärden avviker från gällande bestämmelser vad gäller tillåten byggnadsarea, som överstiger 25 kvm, samt avståndet till tomtgräns, vilket ska vara minst 4,5 meter. Förslaget avviker även avseende byggnadshöjden, som är begränsad till maximalt 2,5 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har gett sökanden möjlighet att inkomma med ett reviderat förslag. Sökandens ombud har dock framfört önskemål om att ansökan ska prövas i dess nuvarande utformning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S274 med beteckningen ML. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/10 av fastighetens yta motsvarande 203,6 kvm. En huvudbyggnad respektive en komplementbyggnad får uppföras på fastigheten. Komplementbyggnaden får max uppta 25 kvm och placeras minst 4,5 meter till tomtgräns. Komplementbyggnad får uppföras med till högsta byggnadshöjd om 2,5 meter respektive nockhöjd om 4 meter.

Förslaget avviker från detaljplanen med avseende byggnadsarea för komplementbyggnad som är begränsad till 25 kvm, föreslagna åtgärd är redovisat med 36 kvm. Avstånd till gräns mot grannfastighet är dock 0,5 m mot tillåtna 4,5 m. Förslaget avviker även avseende och nockhöjd som är redovisat med 4,8 meter mot tillåtna 4 meter.

Fastigheten ligger inte inom bevarandeområde.

Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter som bifogas i tjänsteutlåtandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Sökandes ombud motiverar att garaget för fordon är eldrivna och känsliga för kyla och fukt. Ett garage med isolerad platta anses förbättra batteriernas livslängd och bidra till hållbar användning av resurser

Befintlig carport uppges avvika från fastighetens och områdets arkitektoniska uttryck. Det föreslagna garaget är utformat för att harmoniera med huvudbyggnaden och förbättra helhetsintrycket.

Fastigheten saknar idag garage, till skillnad från många andra i området. Ett garage anses därför bidra till ökad likställighet och förbättrat marknadsvärde.

Sökanden är även beredd att revidera ritningar, bland annat avseende takhöjd, i enlighet med kommunens synpunkter.

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 56 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 60 § PBL kan dock avvikelse från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 60 § PBL.

Efter en detaljplans genomförandetid har löpt ut finns utökade möjligheter att medge avvikelser, enligt 9 kap. 61 § PBL. Sådana avvikelser syftar till att kunna medge avvikelser för åtgärder som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. Att åtgärden ska tillgodose ett angeläget gemensamt behov innebär att det ska vara väsentligt för flera människor, inte enbart vara till nytta för en eller några få personer. Med att åtgärden ska tillgodose ett allmänt intresse avses att byggnaden eller anläggningen ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet. De utökade möjligheter att pröva liten avvikelse, som 9 kap. 61 § PBL innebär, är inte tillämpliga då åtgärden inte kan anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse.

Aktuellt förslag innebär att förslaget avviker avseende byggnadsarean som överskrids med 11 kvm, avstånd till tomtgräns med 0,5 meter mot tillåtna 4,5 meter samt nockhöjden med 4,8 meter mot tillåtna 4 meter. Även om carporten finns där och ersätts med ny så krävs det en ny prövning enligt P 11812-13.

Mark- och miljööverdomstolen har i DOM (P 11812-13) uttalat att frågan om liten avvikelse ska bedömas samlad och restriktivt. I rättsfallet ansågs en åtgärd som avvek från detaljplanen avseende bland annat byggnadsarea och placering inte utgöra en liten avvikelse, särskilt när flera avvikelser förekom samtidigt. Vidare framgår att förhållandet att en byggnad ersätter en befintlig byggnad inte i sig utgör skäl att medge avvikelse från detaljplan. Avvikelsena utgör varken var för sig eller tillsammans en sådan liten avvikelse som medför att bygglov kan beviljas.

Mot denna bakgrund bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att de aktuella avvikelserna avseende byggnadsarea, avstånd till tomtgräns och byggnadshöjd, sammantaget är så omfattande att de inte kan betraktas som en liten avvikelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för garage. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fas/sek/plan - Inkommen - 2026-04-22
2. Situationsplan på primärkarta - Inkommen - 2026-04-22
3. Situationsplan - Inkommen - 2026-05-11
4. Inkommande e-post - Inkommen - 2026-05-11
5. Inkommande e-post Motivering av sökandes ombud - Inkommen - 2026-05-13
6. Fotografier på carport (x4) - Inkommen - 2026-05-13
7. Yttrande – inkommen 2026-06-01

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. SJÖHAGEN 9 (KUNGSVÄGEN 22) - Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av Carport

Delges:

- sökande
- fastighetsägare