

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **TRANHOLMEN 1:204 (STARSTIGEN 135) Ansökan om bygglov och marklov för nybyggnad av förråd**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om rivningslov för två bodar samt bygglov för ny komplementbyggnad på 15 kvm som föreslås placeras 1,2 meter från befintlig bod, räknat från fasadliv respektive 80 cm från takfot mellan skilda byggnader. Ansökan omfattar även marklov avseende urschaktning om högst 70 cm vid den föreslagna komplementbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att ge bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL för åtgärden med hänsyn till den föreslagna placeringen som bedöms så nära den befintliga byggnaden att den upplevs som sammanbyggd. Den nya komplementbyggnaden upplevs inte som fristående.

Markförändring enligt gällande detaljplan och planbestämmelser tillåts endast vid huvudbyggnad om högst +/- 1 meter och får sträcka sig maximalt 3 meter från huvudbyggnad samt inte närmare tomtgräns än 4 meter.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Avgiften för handläggningen är 3 558 kronor avgiften i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 3 558 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Tidigare förslag redovisade en komplementbyggnad som placerades 60 cm från befintlig komplementbyggnad från fasadliv. Sökande reviderade förslaget till 1,2 meter från fasadliv efter kommunikering från kontoret.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning bör komplementbyggnaden placeras 2 meter från befintlig bod för att den ska betraktas som fristående. Det finns dessutom förutsättningar för en annan placering inom fastighetsgränsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Nuvarande förslag avser rivning av befintlig komplementbyggnad och uppförande av ny komplementbyggnad om 15 kvm. Föreslagna komplementbyggnad placeras 1,2 meter från befintlig komplementbyggnad vars takfot på avstånd om 80 cm.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr D206 med beteckningen Bn2. Enligt planen får fastigheten bebyggas för bostadsändamål med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Byggnadsarean för huvudbyggnad är 90 kvm och maxbruttoarean får uppgå till 180 kvm. Byggnadshöjden är satt till 4,5 m och nockhöjden till 6,5 m. Mindre takkupor, högst 3st får anordnas.

För komplementbyggnad gäller en byggnadsarea på 15 kvm. Källare får ej anordnas under komplementbyggnad. Byggnaders avstånd till granne skall vara minst 4,5 m och till väg och naturområden 6,0 m.

Ny bebyggelse skall anpassas till tomtens topografi. Marken får ändras +/- 1 m i förhållande till den nivå som råder vid planens antagande och endast i anslutning till huvudbyggnad. Ändringen får inte sträcka sig längre ut än 3,0 m från huset och inte närmare tomtgräns än 4,5 m.

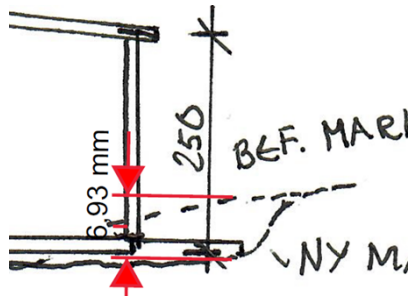
Detaljplanen reglerar att ny bebyggelse skall anpassas till tomtens topografi. Marken får ändras +/- 1m i förhållande till den nivå som råder vid planens antagande och endast i anslutning till huvudbyggnad. Ändringen får inte sträcka sig längre ut än 3,0m från huset och inte närmare tomtgräns än 4,5 m. I det aktuella förslaget förändras marken som högst 70 cm vid nya föreslagna komplementbyggnaden, vilket strider mot detaljplanen.

#### **Yttranden**

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden, svar har inkommit med följande synpunkter:

- *Rättsfallet som stadsbyggnadskontoret hänvisar till gäller för byggnader som är integrerade med taket vilket innebär att det inte är relevant i det aktuella fallet.* Kontorets svar: Bedömningen gällande sammanbyggda byggnader görs utifrån en samlad bedömning enligt praxis av föreliggande omständigheter, bl.a. möjligheterna att utföra underhållsåtgärder på byggnaderna och vilket visuellt intryck byggnaderna ger.
- *Marklov gällande 70 cm är inte korrekt och att man ska räkna till terrassen, eftersom det är grundläggningen för byggnadens konstruktion.* Kontorets svar: Kontoret har begärt skalenliga ritningar den 2023-01-03 för att just kunna mäta avståndet mellan byggnaderna samt hur mycket marken kommer att schaktas. Vid mätning framgår det tydligt att det är som mest 69,3cm för att vara exakt och är därmed marklovspliktigt enligt praxis.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc



- *Placering av byggnad har inte stora valmöjligheter, med hänsyn till utsiktsservitut och att den plana delen av fastigheten är för bland annat framtiden för en eventuell attefallsbyggnad som inte heller stör någon granne genom utsikt.*  
Kontorets svar: Kontoret kan inte göra bedömning utifrån eventuella framtida förslag som inte har lämnats in, utan i det aktuella förslaget ser man tydligt att det finns förutsättningar för en annan placering för föreslagna komplementbyggnad.

### Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Kammarrätten har i en dom konstaterat att en friggebod, som är en typ av komplementbyggnad, inte får byggas ihop med en- eller tvåbostadshuset så att den inte är fristående. Med "byggas ihop" menas både när två byggnader placeras direkt mot varandra men även då de står en bit ifrån varandra och byggs ihop med exempelvis ett tak. (KR Göteborg 2010-03-05 mål nr 7156-09). Kontoret bedömer att föreslagna komplementbyggnaden med avstånd på 1,2 meter mellan fasadliv respektive 80 cm mellan takfot bedöms sammanbyggd, vilket strider mot detaljplanen avseende byggnadsarea för komplementbyggnader. Även om det inte finns kommunikation mellan komplementbyggnaderna så upplevs det visuellt som att byggnaderna är sammanbyggda. Kontoret har föreslagit till sökandes ombud att ändra placering i omgångar, eftersom det finns goda förutsättningar för en annan placering inom fastigheten dock utan framgång.

Även den föreslagna markförändringen strider mot detaljplanen med hänsyn till att marken får förändras endast vid respektive närhet av huvudbyggnad med +/-1 meter, i det aktuella fallet är det 70 cm som förändras.

Avvikelserna avseende byggrätt för komplementbyggnad som är maximalt 15 kvm respektive planbestämmelser gällande markförändring kan inte ses som mindre avvikelser enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Bedömningen gällande sammanbyggda byggnader görs utifrån en samlad bedömning enligt praxis av föreliggande omständigheter, bl.a. möjligheterna att utföra underhållsåtgärder på byggnaderna och vilket visuellt intryck byggnaderna ger. I förevarande fall ger komplementbyggnaden det visuella intrycket att vara sammankopplad med befintlig bod som betraktas som bygglovsbefriad enligt 9 kap. 4 punkt 3 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Kontoret bedömer att de föreslagna 2 bodarna som ska rivas kräver inte rivningslov med hänsyn till att åtgärderna inte har varit lovpliktiga.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår bygglov/startbesked med stöd av 9 kap. 30 § PBL och med stöd av 9 kap. 35 § PBL, avslår ansökan om marklov för urschaktning.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Kontrollplan inkom 2023-01-09
2. Situationsplan inkom 2023-01-09
3. Fasad/sek/sit.pl inkom 2023-01-09

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. TRANHOLMEN 1:204 (STARSTIGEN 135) Ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd samt rivningslov för komplementbyggnad och marklov
2. Yttrande från ombud 2023-01-10
3. Inkommande e-post gällande rivning 2023-01-16

---

Delges:  
- sökande

Underrättas:  
- fastighetsägare