

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **RÄTTAREN 5 (BACKVÄGEN 12) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Aktuellt förslag innebär att befintlig veranda mot norr rivs och ersätts med ny tillbyggnad på samma plats med hissinstallation för att tillgänglighetsanpassa bostaden.

Befintlig byggnad har planstridigt utgångsläge och avviker från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns mot granne. Huvudbyggnad ska enligt gällande detaljplan placeras minst 6 meter till tomtgräns mot granne. Redovisad tillbyggnad placeras på samma avstånd som befintlig veranda. I det aktuella fallet kommer tillbyggnaden att placeras 4,2 meter från tomtgränsen i stället för det planenliga avståndet på 6 meter. Föreslagen tillbyggnad strider mot detaljplanen avseende avståndet till tomtgräns. Tillbyggnadens placering bedöms inte som en sådan liten avvikelse som kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL och det saknas därmed förutsättningar för att bevilja lov.

### **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. Avgiften för handläggningen är 7 576 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 7 576 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Aktuellt förslag innebär att befintlig veranda mot norr rivs och ersätts med ny tillbyggnad med hissinstallation för att tillgänglighetsanpassa bostaden.

Den ansökta tillbyggnaden utförs i två våningar och källare, har en byggnadsarea om 10,4 kvm och bruttoarea om 31,2 kvm. Förslaget avviker från gällande detaljplan. Avvikelsen avser avståndet till tomtgräns. Huvudbyggnad ska enligt gällande detaljplan placeras minst 6 meter till tomtgräns mot granne. Redovisad tillbyggnad placeras på samma avstånd som befintlig veranda. Avståndet till tomtgräns är 4,2 meter. Tillbyggnaden är på samma sätt som den befintliga byggnaden planstridig eftersom den placeras på ett mindre avstånd än 6 meter från grannes tomtgräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

Fastighetsägaren har tidigare kommit in med en förfrågan om bygglov som togs upp för diskussion vid byggnadsnämndens sammanträde den 14 dec 2022. Sökande uppmanades därefter att inlämna en ansökan om lov och miljö- och stadsbyggnadskontoret har genomfört ett grannhörande.

Flera alternativa lösningar för att tillgodose tillgängligheten i bostaden har utretts, men dessa skulle innebära större ingrepp invändigt i byggnaden och på tomten för att anordna tillgänglig angöring. Hissinstallationen krävs för att nå befintligt badrum på plan två. Tillbyggnad med hiss ligger placerad på tomten i anslutning till befintlig biluppställningsplats.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i kommunikering meddelat att det är möjligt att betrakta en inbyggnad av befintlig veranda som en fasadändring, om det går att lösa hissbehovet inom den befintliga byggnadsvolymen. Hissinstallationen kräver dock något större mått och framtaget förslag innebär rivning och ny tillbyggnad. Även om tillbyggnaden inte hamnar närmare tomtgräns än befintlig byggnad måste avvikelsern provas i samband med lovprövning för tillbyggnad.

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten Rättaren 5 gäller detaljplan nr S272 med beteckningen ML. Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med 1/10, vilket motsvarar en byggnadsarea om 158,3 kvm. Huvudbyggnad får ha två våningar och en byggnadshöjd om 7,6 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter till tomtgräns mot granne.

Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsarea om 139 kvm. Enligt förslaget rivs befintlig veranda. Med de något utökade måtten aktuell tillbyggnad redovisar, jämfört med befintlig veranda, innebär förslaget en tillkommande byggnadsarea om 2,4 kvm.

Förslaget är planenligt avseende byggnadsarean. Vidare bedöms källaren ha källarkaraktär och ska definitionsmässigt inte betraktas som våning. En källare räknas som en våning, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden, se 9 § fjärde stycket ÄPBF.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 61. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

### **Yttranden**

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Inga synpunkter har inkommit.

Sökande har med ansökan lämnat in yttrande med bakgrund till ansökan och beskrivning av det stora behovet av att tillgänglighetsanpassa bostaden. Sökande har även fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att både åtgärden och det byggnadsverk som åtgärden avser inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelser från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger vad gäller huvudbyggnadens avstånd till tomtgräns. Redovisad tillbyggnad placeras på samma avstånd som befintlig veranda. Befintligt avstånd till tomtgräns är inmätt till 4.19 - 4.37 meter. I ansökan är avståndet mättsatt till 4,2 meter.

Begreppet liten avvikelse ska enligt gällande rättspraxis tolkas restriktivt. När det gäller avvikelser avseende avstånd till tomtgräns är det av betydelse vid bedömningen bl.a. hur stor del av den aktuella tillbyggnaden som kommer att vara placerad närmare tomtgränsen, se exempelvis mark- och miljööverdomstolens avgörande 2016-04-26 i mål nr P 10682-15. I ovan nämnda fall placerades en stor del av tillbyggnad av uterum närmare tomtgränsen än föreskrivna 4,5 meter, vilket inte bedömdes som en liten avvikelse. Att det tidigare funnits ett uterum på den aktuella platsen påverkade inte bedömningen.

I en annan dom prövade mark- och miljööverdomstolen bygglov för en tillbyggnad av ett bostadshus. Tillbyggnaden skulle placeras på ett avstånd från tomtgränsen på mellan 5 och 5,4 meter, vilket avvek från detaljplanens föreskrivna avstånd om minst 6 meter från grannens tomtgräns. Domstolen tog hänsyn till storleken på byggnaden och att hela långsidan av byggnaden skulle komma att ligga mellan 0,6 och 1,5 meter för nära tomtgränsen. Domstolen slog fast att tillbyggnadens placering inte var en liten avvikelse som kunde godtas. (MÖD 2016-12-22 mål nr P 3893-16/2016:40)

Aktuellt förslag innebär en tillbyggnad som i sin helhet placeras närmare tomtgränsen än 6 meter. Med stöd av gällande rättspraxis och med beaktande av att tillbyggnaden utförs i två våningar bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att avvikelserna från detaljplanens bestämmelse om minsta avstånd från fastighetsgräns är av sådan omfattning att den inte kan anses som liten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas juridiskt stöd att betrakta denna avvikelse som liten, med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. Förutsättningar att avvikelserna skulle kunna ses som godtagbara med stöd av 9 kap. 31 c § PBL saknas. Bygglov ska därför avslås.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen PBL, eftersom åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen och inte kan anses vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin  
Bygglovshandläggare

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Situationsplan, inkom 2023-01-16
2. Planritningar, inkom 2023-01-16
3. Källarplan- och fasadritning, inkom 2023-01-16
4. Sektioner, inkom 2023-01-16
5. Fasadritningar befintlig, inkom 2023-01-16
6. Fasadritningar tillbyggnad, inkom 2023-01-16

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. RÄTTAREN 5 (BACKVÄGEN 12) - Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
2. Yttrande från fastighetsägaren

---

Delges:  
- sökande