

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus**

### **Ärendet**

Den 5 mars 2021 beviljades bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]. Av måttsättning i situationsplanen framgick att tillbyggnaden skulle placeras som närmast 4,77 meter från tomtgränsen. Lägeskontroll visar dock att den utförda tillbyggnaden är placerad på ett avstånd om 3,79 meter från tomtgränsen. Enligt gällande detaljplan ska byggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, varför placeringen innebär en avvikelse från gällande detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2023 (§ 96) att neka slutbesked för tillbyggnaden, eftersom tillbyggnadens läge inte överensstämmer med bygglov.

I det nu aktuella ärendet prövas den utförda tillbyggnadens placering i efterhand i en ny ansökan om bygglov. Tillbyggnaden strider mot detaljplanen avseende avståndet till tomtgräns mot väster. Den befintliga huvudbyggnaden ligger redan på ett närmare avstånd än vad den gällande detaljplanen tillåter mot den östra tomtgränsen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har konstaterat att den befintliga avvikelsen godtagits vid tidigare bygglovsprövning, men bedömer att ytterligare avvikelser från detaljplanen inte är möjliga att godta. Vid en samlad bedömning kan tillbyggnadens placering, tillsammans med tidigare medgiven avvikelse, inte bedömas som en sådan liten avvikelse som kan godtas med stöd 9 kap. 31 b och 31 d § PBL. 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.
2. Avgiften för handläggningen är 9 336 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 9 336 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Den 16 februari 2021 inkom en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED] dnr B 2021-000208. Förslaget redovisade en tillbyggnad om 42 kvm i en våning och souterrängvåning som sammanlänkas med befintlig byggnad genom ett dörrparti och skärmtak.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

Enligt 9 kap. 21 § PBL ska en ansökan om lov innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. Till bygglovsansökan beställdes ett bestyrkt kartutdrag ur primärkartan med befintlig byggnad inmätt på tomten och fackmannamässigt utförda arkitekturritningar lämnades in. I situationsplan till ansökan var tillbyggnadens avstånd till tomtgräns tydligt måttsett på ett större avstånd än 4,5 meter. Vid handläggning av ärendet har miljö- och stadsbyggnadskontoret inte haft anledning att misstänka att ansökningshandlingarna varit felaktigt eller ifrågasätta angivna mått på de ritningar som lämnats in med ansökan om bygglov. Den 5 mars 2021 beviljades bygglov för tillbyggnaden. Det redovisade förslaget överensstämde med gällande detaljplan och bedömdes uppfylla tillämpliga krav i plan- och bygglagen, bland annat vad gäller anpassning och varsamhet.

Den 6 december 2021 meddelades beslut om startbesked i ärendet. Av protokoll från tekniskt samråd den 16 november 2021 framgår att utstakning utförd av byggherrens kontrollorganisation godtas, men att lägeskontroll ska utföras av sakkunnig och att sådan bör utföras när grunden är formlad för gjutning. Av beslut om startbesked framgår att sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll ska lämnas in vid slutanmälan.

Den 27 december 2022 inkom en slutanmälan och ansökan om slutbesked till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Efter begäran om komplettering inkom lägeskontroll den 6 februari 2023. Enligt lägeskontrollen avviker tillbyggnadens avstånd till tomtgränsen med närmare 1 meter, då den i ena hörnet placerats på ett avstånd om 3,79 meter från tomtgräns i stället för det lovgivna 4,77 meter och i det andra hörnet 3,98 meter i stället för det lovgivna 4,95 meter. Enligt gällande detaljplan ska byggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, vilket innebär att tillbyggnadens placering avviker från gällande detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2023 (§ 96), dnr B 2021-000208, att med stöd av 10 kap. 34 § PBL, neka slutbesked för tillbyggnaden. Eftersom bygglovets inte har följts kan slutbesked inte utfärdas.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län som i beslut den 22 september 2023 avslög överklagandet. Eftersom tillbyggnadens placering avviker väsentligt från den lovgivna placeringen är det inte fråga om en sådan mindre justering som kan godtas vid slutanmälan. Länsstyrelsen konstaterar att ett nytt bygglov krävs för tillbyggnaden och att det är först inom ramen för en ny bygglovsansökan som frågan om avvikelse från detaljplanen kan prövas.

I nu aktuell ansökan om bygglov i efterhand redovisas den utförda tillbyggnadens placering i förhållande till tomtgräns i enlighet med utförd lägeskontroll.

Tillbyggnadsförslaget är i övrigt samma som i tidigare godkänt bygglov, men bygglovhandlingarna är justerade med korrekt måttsättning till fastighetsgränsen. Med den nya ansökan begärs en prövning i efterhand av avvikelsen från gällande detaljplan.

Till ansökan har sökande inkommit med yttranden som yrkar på att bygglov för utförd placering av tillbyggnaden och slutbesked ska godtas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten [REDACTED] gäller detaljplan nr D113 med beteckningen BII e2 q q1 p. Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad om max 210 kvm och en komplementbyggnad om max 40 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och souterrängvåning. Nockhöjd får inte överstiga 10 meter. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter för huvudbyggnad. Två lägenheter får inredas, varav den ena får utgöra max 45 kvm sk generationsbostad enligt gällande detaljplan.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens kulturhistoriska värden. Huvudbyggnaden från 1930 är att betrakta som särskilt värdefull, ritad av arkitekt Carl Bergsten. Fastigheten omfattas av skyddsbestämmelser i gällande detaljplan som innebär att ändring av byggnad eller utemiljö får inte förvanska dess karaktär. Byggnaden får inte rivras.

Den aktuella tillbyggnaden har gestaltningsmässigt anpassats till befintlig byggnad. Tillbyggnadsprincipen där en separat byggnadskropp länkas samman med en underordnad länk innebär att inga större ingrepp görs i ursprungsbyggnaden. Anpassningskravet och varsamhetskravet bedöms uppfyllt. Förslaget bedöms ha utformats med stor hänsyn till den befintliga byggnadens karaktärsdrag och bedöms inte innebära någon förvanskning.

### **Yttranden/remiss**

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Ägarna till fastigheten Ekstranden 20 har lämnat negativa synpunkter på tillbyggnaden som innebär att deras utsikt mot Edsviken har försämrats.

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig innan ärendet tas upp till nämnden. Samtliga yttranden finns i sin helhet som underlag i ärendet. I yttrandena anförs i huvudsak följande.

Befintlig byggnad är uppförd helt i enlighet med den för tiden gällande lagstiftningen, detta gäller även byggnadens närhet till gräns. Fastighetsbildningen som gjordes i början av 1930-talet har föregåtts av en lagenlig prövning i syfte att skapa en fungerande tomtindelning i kvarteret.

Att hantera närhetsfrågan som en otillåten avvikelser är varken rimligt eller korrekt. Den så kallade avvikelser rörande avstånd om 1,3 meter från östra tomtgränsen är orsakad av en senare ändrad detaljplan, och har således uppkommit i efterhand (retroaktivt) på grund av ett senare myndighetsbeslut. En byggnad som är uppförd i enlighet med gällande detaljplansregler ska även efter ändringar i planen betraktas som planenlig. Allt annat måste ses som stor rättsosäkerhet för den enskilde fastighetsägaren och retroaktiv lagstiftning är inte förenlig med svensk rättsordning. Den äldre ”avvikelsen” ska därmed betraktas som förenlig med detaljplanen och inte vägas in i den bedömning av avvikelser som nu ska göras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

Därmed är det endast den nu uppkomna avvikelserna som är föremål för prövning och denna ska accepteras som en mindre avvikelse som kan godtas.

Sökande har även anfört att närhetsfrågan har ringa betydelse för grannarna samt att det bör ställas i proportion till de konsekvenser ett nekat slutbesked skulle få ur ett miljöperspektiv och de störande effekter som en rivning och återuppbyggnad skulle innebära för grannarna.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

För fastigheten gäller detaljplan D113 som antogs 1997. Ett uttalat syfte med detaljplanen var att göra en översyn av kvarterets gällande planbestämmelser då många fastigheter stred mot tidigare gällande plan. Av planhandlingarna framgår att de flesta husen längs Nora strand är uppförda i två våningar, enligt den plan som gällde 1930. När en ny detaljplan upprättades 1974 innebar planbestämmelserna att tillåten byggnadsarea utökades medan tvåvåningsrätten togs bort. Att flertalet byggnader då kom att strida mot planbestämmelserna innebar ett problem först genom införandet av plan- och bygglagen och kravet på så kallat planenligt utgångsläge, dvs att bygglov inte kan ges om befintlig byggnad strider mot detaljplanen. I gällande detaljplan beskrivs situationen som ett "byggnadsförbud" genom införandet av plan- och bygglagen som trädde i kraft 1987 (ÄPBL). Trots den medvetna översynen av planbestämmelserna för kvarteret, i syfte att göra samtliga hus planenliga så att ändringar kan tillåtas, har detaljplanens bestämmelse om ett minsta avstånd om 4,5 meter till tomtgräns medfört ett planstridigt utgångsläge för fastigheten [REDACTED] där del av huvudbyggnad är placerad på ett avstånd om endast 1,3 meter från tomtgränsen. Samtidigt infördes skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden samt rivningsförbud, vilket innebär uppenbart motstridiga planbestämmelser för fastigheten.

En grundläggande förutsättning för bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är bland annat att det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen, så kallat planenligt ursprungsläge. Om byggnadsverket inte överensstämmer med detaljplanen måste avvikelserna ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. Hänvisningen till äldre bestämmelser omfattar endast avvikelser som har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen, PBL, eller äldre plan- och bygglagen, ÄPBL. För detta undantag räcker det att konstatera att ett bygglov enligt plan- och bygglagen godkänts för att avvikelserna ska anses godtagna. Det ska inte göras någon ny bedömning om det är en liten avvikelse enligt dagens rättspraxis eller om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte.

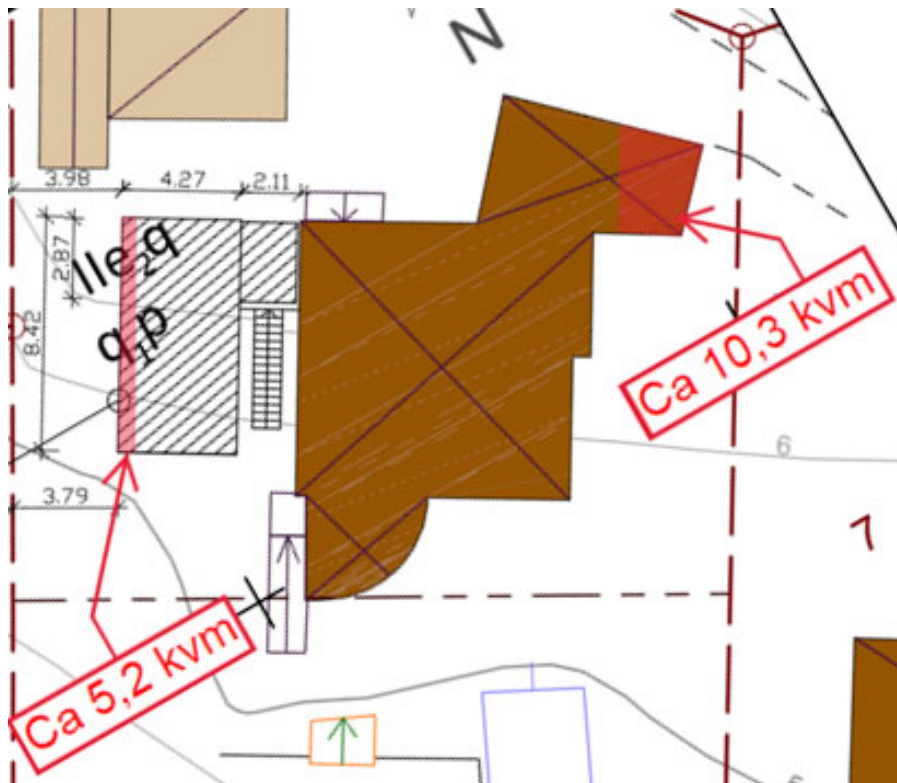
Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsdel som ligger endast 1,3 meter från den östra tomtgränsen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger avseende befintlig byggnads avstånd till tomtgräns, men att avvikelserna får anses som godtagna vid en tidigare bygglovsprövning då det finns beslut avseende huvudbyggnaden som är fattat enligt den äldre plan- och bygglagen.

Tidigare beviljat bygglov för tillbyggnad (5 mars 2021, B 2021-000208) avsåg ett förslag som helt överensstämde med gällande detaljplan. Nu aktuell ansökan avser prövning av planavvikelse avseende avståndet till tomtgränsen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan avvikelse från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Enligt 9 kap. 31 d § PBL ska det även göras en sammanvägning av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

nya och tidigare planavvikelser vid bedömningen av om den sökta åtgärden kan godtas. Prövningen ska alltså inte begränsas till den tillkommande avvikelserna, utan även tidigare avvikelser ska tas med i bedömningen. Även om respektive avvikelse var för sig kan vara godtagbar, kan en samlad bedömning av avvikelserna i fråga innebära att de sammantaget inte kan ses som en liten avvikelse.

Begreppet liten avvikelse ska enligt gällande rättspraxis tolkas restriktivt och det ska röra sig om "smärre avsteg" förenliga med planens syfte för att bygglov ska kunna ges. När det gäller avvikelse avseende avstånd till tomtgräns är det av betydelse vid bedömningen bl.a. hur stor del av byggnaden som kommer att vara placerad närmare tomtgränsen. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste ändå storleken beaktas då det finns en gräns där avvikelserns mått enligt normalt språkbruk inte längre kan uppfattas som mindre.



*Del av situationsplan på bestyrkt utdrag ur primärkartan med tillbyggnaden redovisad. Omfattningen av de byggnadsdelar som placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter har illustrerats med röd markerering med beräknad byggnadsarea*

Befintlig huvudbyggnad avviker från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns med 3,2 meter då den är placerad 1,3 meter till tomtgräns mot tillåtna 4,5 meter. Visserligen är det en mindre del av byggnaden som placeras närmare än 4,5 meter, men avståndet kan inte betraktas som en liten avvikelse. Det inmätta avståndet av tillbyggnadens hörn

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

till tomtgränsen är 3,98 respektive 3,79 meter, vilket innebär att tillbyggnaden placerats 0,52 – 0,71 meter närmare gräns än vad detaljplanen tillåter.

Den avvikelse från detaljplanen som åtgärden innebär kan, sammantagen med den befintliga avvikelser, inte betraktas som liten. Med stöd av gällande rättspraxis bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att avvikelser från detaljplanens bestämmelse om minsta avstånd från fastighetsgräns är av sådan omfattning att den vid en samlad bedömning inte kan anses som liten. (MÖD 2016-12-22 mål nr P 3893-16/2016:40, MÖD P 10682-15)

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 avvikelser skulle kunna ses som godtagbara med stöd av 9 kap. 31 c § PBL saknas.

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 avvikelser, vid en samlad bedömning inte kan anses vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b-c §§ PBL.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

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

1. Situationsplan, 2023-10-30
2. Situationsplan på primärkarta, 2023-10-30
3. Markplaneringsritning, 2023-10-30
4. Planritningar, 2023-10-30
5. Planritningar, 2023-10-30
6. Planritningar, 2023-10-30
7. Sektion, 2023-10-30
8. Sektion, 2023-10-30
9. Sektion, 2023-10-30
10. Fasadritningar, 2023-10-30
11. Fasadritningar, 2023-10-30
12. Fotografi, 2023-10-30
13. Fotografi, 2023-10-30
14. Fotografi, 2023-10-30
15. Exteriörredovisning, 2023-10-30
16. Följebrev till ansökan, 2023-10-30
17. Yttrande 2024-01-03
18. Bilaga till yttrande 1, 2024-01-03
19. Bilaga till yttrande 2, 2024-01-03
20. Bilaga till yttrande 3, 2024-01-03
21. Kommunikering, 2024-01-10
22. Remissvar 2024-02-08
23. Yttrande, 2024-03-01
24. Fotografi 2024-02-28



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

- 25. Utlåtande 2024-02-22
- 26. Yttrande, 2024-04-11

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus
  2. Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 22 september 2023 i ärende nr 403-31717-2023
- 

Delges:  
- sökande