

Miljö- och byggnadsnämnden

Plats och tid	Kommunhusets flygelbyggnad, kl 9.00-10.15		
Beslutande	Ledamöter Jonny Jones (C) ordförande Anna-Maja Roos (C) ersätter Roger Gumuns (C) Christer Bolestedt (M) Kjell Wikström (S) Lars-Erik Jonsén (S) Christer Nilsson (SD)		
Övriga närvarande	Melker Wallman, planarkitekt § 71 Henrik Knapp, byggnadsinspektör, §§ 72-73 Martin Clarstedt, miljö- och byggchef Monica Bergne, nämndsekreterare		
Justerare	Lars-Erik Jonsén (S)		
Justeringens plats och tid	Kommunledningskontoret 2026-09-28 kl 10.00		
Underskrifter			
	Sekreterare	Monica Bergne	Paragrafer 71-76
	Ordförande	Jonny Jones (C)	
	Justerare	Lars-Erik Jonsén (S)	
ANSLAG/BEVIS			
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.			
Organ	Miljö- och byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2026-09-23		
Datum då anslaget sätts upp	2026-09-28	Datum då anslaget tas ned	2026-10-20
Förvaringsplats för protokollet	Miljö- och byggenheten		
Underskrift	Monica Bergne		

Miljö- och byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

§ Ärende

MOB § 71	Dnr MOB 2026/27	
	Samråd gällande Detaljplan för Färgaren 2	3
MOB § 72	Dnr B-2026-162	
	Bygglovstaxa 2027	4
MOB § 73	Dnr B-2026-97	
	Lerdal 62:46 - Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt marklov	7
MOB § 74	Dnr MOB 2026/25	
	Redovisning av delegationsbeslut	12
MOB § 75	Dnr MOB 2026/26	
	Information från enheten och externa beslut	13
MOB § 76	Dnr B-2026-15	
	Överklagande av beslut dnr 3570-2026.....	14

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 71

Dnr MOB 2026/27

Samråd gällande Detaljplan för Färgaren 2

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

- Miljö- och byggenheten har inga synpunkter på förslaget till detaljplan för Färgaren 2.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser samråd med anledning av förslag till detaljplan för Färgaren 2. Miljö- och byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Vid tidigare prövningar av bygglov inom området har gällande detaljplan medfört begränsningar av möjligheten att bevilja bygglov för åtgärder som inte varit förenliga med planbestämmelserna. De föreslagna planändringarna bedöms medföra en mer ändamålsenlig reglering och skapa bättre förutsättningar för framtida lovprövningar.

Miljö- och byggnadsnämnden har därför inga synpunkter på förslaget utifrån de frågor som faller inom nämndens ansvarsområde.

Motivering till beslut

Kommunen har tidigare, med hänvisning till gällande detaljplans bestämmelser och de begränsningar som följer av planens reglering, varit förhindrad att bevilja bygglov för åtgärder som inte varit förenliga med planbestämmelserna. Mot denna bakgrund tillstyrker kommunen de föreslagna ändringarna, eftersom dessa bedöms medföra en mer ändamålsenlig reglering och skapa förbättrade förutsättningar för att pröva framtida lovärenden utifrån områdets aktuella förutsättningar.

Expedieras: mark- och planenheten

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 72

Dnr B-2026-162

Bygglovstaxa 2027

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta

1. Anta förslaget till bygglovstaxa för 2027
2. Taxan ska gälla från och med den 1 januari 2027
3. Ersätta bygglovstaxa daterad 2025-03-06 som då upphör att gälla

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggenheten har tagit fram ett helt nytt förslag till bygglovstaxa för 2027. Taxan ersätter kommunens tidigare bygglovstaxa i sin helhet och har anpassats till de nya bestämmelserna om lov, anmälan och byggprocessen.

Kommunens beräkningsmodell med objektsfaktor, handläggningsfaktor och milliprisbasbelopp behålls. Bestämmelsernas innehåll och struktur har däremot omarbetats med stöd av plan- och bygglagen, kommunallagen och SKR taxeunderlag.

Timavgiften föreslås vara 1 270 kronor.

Taxans innehåll

Den nya taxan innehåller bland annat bestämmelser om

- rättsliga grunder och beslut om avgift
- begrepp, mätregler och beräkningsformler
- objektsfaktorer och areaberäkning
- timdebitering och tillkommande handläggningsmoment
- avgifter för lov, anmälningar, förhandsbesked och andra besked
- särskilda lovpliktiga åtgärder, skyltar och ljusanordningar
- tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked
- nedsättning, återbetalning och reducering vid överskridna handläggningstider
- avslag, avvisning, återkallande och avskrivning
- ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

Taxan har även kompletterats med avgiftsbestämmelser för ärenden och handläggningsåtgärder som tidigare varit otydligt reglerade eller saknat en särskild avgiftskategori.

Miljö- och byggnadsnämnden

Särskild avgift vid utökad lovplikt

En politisk önskan har framförts om en låg avgift för åtgärder som normalt är lovfria men som kräver bygglov inom områden med utökad lovplikt till skydd för kulturvärden.

Förslaget innebär att en åtgärd som endast kräver bygglov på grund av den utökade lovplikten och som i övrigt uppfyller samtliga villkor för lovfrihet debiteras med $30 \times \text{mPBB}$, motsvarande HF 30.

Avgiften utgör den totala avgiften för lovärendet. Objektsfaktor eller ytterligare handläggningsfaktor tas inte ut.

Om åtgärden hade krävt bygglov även utan den utökade lovplikten, eller om något villkor för lovfrihet inte är uppfyllt, tas ordinarie avgift ut för hela åtgärden.

Förhandsbesked

Avgifterna för förhandsbesked har ändrats. Ett positivt förhandsbesked debiteras med $200 \times \text{mPBB}$ för en huvudbyggnad och $240 \times \text{mPBB}$ för fler än en huvudbyggnad.

Ett negativt förhandsbesked debiteras med 100 respektive $120 \times \text{mPBB}$, vilket motsvarar 50 procent av avgiften för motsvarande positivt förhandsbesked.

Rättslig bedömning

Avgifter enligt plan- och bygglagen får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den aktuella typen av handläggning. Kommunen kan därför besluta om avgifter som är lägre än kommunens kostnad.

Skillnader mellan olika avgiftskategorier måste samtidigt kunna motiveras med sakliga och objektivt tillämpbara skäl enligt kommunallagens likställighetsprincip.

Den särskilda avgiften om $30 \times \text{mPBB}$ grundas inte på en dokumenterad lägre arbetsinsats eller handläggningskostnad. Jämförbara bygglovsärenden kan därför komma att debiteras olika beroende på varför åtgärden är lovpliktig. Miljö- och byggenheten bedömer att denna särreglering medför en rättslig osäkerhet och inte kan betraktas som rättsligt säker utan ytterligare underlag som visar att avgiftsskillnaden vilar på sakliga skäl.

Även andra reducerade avgiftsnivåer, exempelvis avgiften för negativa förhandsbesked, bör kunna motiveras utifrån kommunens genomsnittliga arbetsinsats för respektive ärendetyp.

Miljö- och byggnadsnämnden**Konsekvenser**

Den nya taxan ger tydligare beräkningsgrunder och bättre stöd för en enhetlig och transparent avgiftshantering.

Reducerade avgifter kan innebära att avgiftsintäkterna inte täcker kommunens handläggningskostnader. Den återstående kostnaden finansieras då med skattemedel.

Taxans avgiftsnivåer, tillämpning och ekonomiska konsekvenser bör följas upp efter det första verksamhetsåret.

Yrkande

Kjell Wikström (S) yrkar på ett tillägg under punkt 4.2 ”alternativt timtaxa”.

Jonny Jones (C) biträder yrkandet.

Nämnden beslutar anta taxan med det tillägget.

Beslutsunderlag

1. Förslag till bygglovstaxa 2027.
2. SKR underlag för konstruktion av PBL-taxa, version 2025.

Expediering

Kommunfullmäktige

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 73

Dnr B-2026-97

Lerdal 62:46 - Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt marklov

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Lerdal 62:46 med stöd av 9 kap. 56 och 60 §§ plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och byggnadsnämnden beviljar marklov för ändring av marknivåer genom fyllning med stöd av 9 kap. 77 § PBL.
3. Som kontrollansvarig godtas Nils Åhnebrink, certifierad av RISE med behörighet N. Certifieringen gäller till och med den 26 april 2028.
4. Avgift tas ut med 22 614 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Ordinarie avgift uppgår till 36 112 kronor. Den del av avgiften som avser bygglovshandläggningen har reducerats med 60 procent på grund av överskriden handläggningstid. Den tekniska delen av avgiften påverkas inte av reduktionen.

Motivering

Fastigheten omfattas av detaljplan för Lissbrändan etapp 4 och är avsedd för bostadsändamål.

Detaljplanen medger en högsta utnyttjandegrad om 15 procent av fastighetsarean. För fastigheten, som är 1 375 m², motsvarar detta en högsta byggnadsarea om 206,25 m². Den sammanlagda redovisade byggnadsarean för enbostadshus och garage uppgår till cirka 206,8 m².

Överskridandet uppgår till cirka 0,55 m² och är därmed mycket marginellt. Miljö- och byggenheten bedömer att avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enbostadshuset redovisas med färdig sockelhöjd +204,50 meter och en nockhöjd om 6,02 meter. Byggnadens nocknivå uppgår därmed till cirka +210,52 meter och understiger detaljplanens högsta tillåtna nockhöjd om +211,0 meter över angivet nollplan.

Garaget placeras cirka 2 meter från fastighetsgränsen mot Lerdal 62:47. Fastighetsägarna till Lerdal 62:47 har skriftligen medgett placeringen.

Avståndet mellan bostadshuset och garaget understiger 8 meter. En analytisk dimensionering av skydd mot brandspridning mellan byggnader har därför tagits fram. Utredningen visar att den föreslagna lösningen kan utföras så att

Miljö- och byggnadsnämnden

aktuella funktionskrav avseende skydd mot brandspridning uppfylls under de förutsättningar som anges i utredningen.

Ägarna till Lerdal 62:47 har framfört synpunkter på bland annat byggnadernas placering och höjdsättning, markuppfyllnaden, påverkan på utsikt och boendemiljö samt dagvattenhanteringen. Efter kommunicering av synpunkterna har sökanden inkommit med reviderade handlingar avseende bland annat placering, utformning och marknivåer.

Vid bedömningen har miljö- och byggenheten beaktat detaljplanens reglering av bebyggelsens omfattning och höjd. Den påverkan på utsikt och boendemiljö som åtgärden medför bedöms inte utgöra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

De föreslagna markåtgärderna har redovisats genom situationsplan och marksektioner med befintliga och planerade marknivåer. Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten på ett sådant sätt att olägenhet inte uppkommer för omkringliggande fastigheter. Miljö- och byggenheten bedömer att markåtgärderna kan genomföras utan sådan betydande olägenhet för omgivningen att hinder mot marklov föreligger.

Vid en samlad bedömning bedömer miljö- och byggenheten att den sökta åtgärden, med den mindre avvikelser avseende byggnadsarea, är förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller de krav som ska prövas enligt 2 och 8 kap. PBL. Förutsättningarna för att bevilja bygglov och marklov bedöms därmed vara uppfyllda.

Ärendebeskrivning

Ansökan om bygglov och marklov inkom den 22 maj 2026.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och en fristående komplementbyggnad i form av garage samt ändring av marknivåerna genom fyllning på fastigheten Lerdal 62:46.

Enbostadshuset uppförs i ett plan och har en redovisad byggnadsarea om cirka 161 m². Garaget har en byggnadsarea om cirka 45,8 m². Den sammanlagda byggnadsarean uppgår därmed till cirka 206,8 m².

Bostadshuset utförs med träfasad och betongpannor och grundläggs med platta på mark. Uppvärmning avses ske med frånluftsvärmepump.

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

Fastigheten omfattas av detaljplan för Lissbrändan etapp 4, som vann laga kraft den 23 september 2019. Marken är planlagd för bostadsändamål. Detaljplanen anger bland annat en högsta utnyttjandegrad om 15 procent av

Miljö- och byggnadsnämnden

fastighetsarean samt reglerar byggnadernas högsta nockhöjd över angivet nollplan.

Efter inkomna synpunkter har sökanden lämnat in reviderade situations-, bygglovs- och marksektionsritningar. Analytisk dimensionering av skydd mot brandspridning mellan bostadshuset och garaget har också lämnats in.

Ärendesammanfattning

Lokalisation:	LERDAL 62:46
Adress:	Ladusvedsvägen 6, Rättvik
Fastighetsareal:	ca 1 375 m ²
Fastighetsstatus:	Obebyggd
Åtgärd:	Nybyggnad av enbostadshus och fristående garage samt ändring av marknivåer genom fyllning
Enbostadshus:	ca 161 m ² BYA
Garage:	ca 45,8 m ² BYA
Total byggnadsarea:	ca 206,8 m ²
Våningsantal:	1 plan
Takform:	Sadeltak
Fasadmaterial:	Träpanel
Takmaterial:	Betongpannor
Färdig sockelhöjd, enbostadshus:	+204,50 meter
Nockhöjd, enbostadshus:	ca +210,52 meter
Grundläggning:	Platta på mark
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump
VA:	Kommunalt vatten och spillvatten
Dagvatten:	Lokalt omhändertagande inom fastigheten
Detaljplan:	Lissbrändan etapp 4
Placering garage:	Cirka 2 meter från fastighetsgränsen mot Lerdal 62:47

Underrättelse och yttranden

Berörda fastighetsägare har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig.

Tre fastighetsägare har lämnat yttranden utan erinran.

Ägarna till Lerdal 62:47 har lämnat erinran. Synpunkterna avser bland annat underlagets redovisning av befintliga markförhållanden, byggnadernas placering och höjdsättning, markuppfyllnaden, påverkan på utsikt och boendemiljö samt dagvattenhantering och möjligheten att bibehålla dike mellan fastigheterna.

Miljö- och byggnadsnämnden

Yttrandet har kommunicerats med sökanden. Sökanden har därefter inkommit med reviderade handlingar avseende bland annat byggnadernas placering och utformning samt marknivåerna.

Ägarna till Lerdal 62:47 har därefter lämnat skriftligt medgivande till att garaget placeras cirka 2 meter från den gemensamma fastighetsgränsen.

Dala Vatten och Avfall AB har yttrat sig över ansökan. Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Dala Vatten och Avfall AB har i övrigt inget att invända mot åtgärden.

Upplysningar

Åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden har lämnat **startbesked**.

Tekniskt samråd ska hållas. Byggherren ombeds kontakta miljö- och byggheten för att komma överens om tid för samrådet. Inför tekniskt samråd ska de tekniska handlingar som behövs för prövningen av startbesked lämnas in.

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten på ett sådant sätt att vatten inte orsakar olägenhet för angränsande fastigheter.

Om garaget förses med golvbrunn behöver frågan om avskiljning av olja eller annan lämplig lösning hanteras inför startbesked.

Utstakning och lägeskontroll krävs.

I samband med slutbesked ska byggnaderna mätas in i kommunens kartsystem.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet fått laga kraft.

Beslutet kan överklagas. Information om hur beslutet överklagas bifogas.

Faktura skickas separat.

Fastställda handlingar till beslut

- B-2026-97-2 Ansökan om bygglov och marklov
- B-2026-97-14 Anmälan om kontrollansvarig
- B-2026-97-32 Situationsplan
- B-2026-97-33 Marksektionsritning, enbostadshus
- B-2026-97-34 Marksektionsritning, garage
- B-2026-97-35 Plan-, sektions- och fasadritning, enbostadshus
- B-2026-97-36 Plan-, sektions- och fasadritning, garage

Miljö- och byggnadsnämnden

Expediering

Beslutet expedieras till sökande.

Kopia av beslut

Skickas per post med delgivningskvitto till fastighetsägare till Lerdal 62:47.

Skickas per e-post till: Dala Vatten & Avfall AB.

Underrättelse

Skickas till övriga berörda fastighetsägare som har underrättats i ärendet och inte lämnat erinran.

Beslutet meddelas även Statistiska centralbyrån och Skatteverket.

Anslag / offentliggörande

Beslutet anslås på kommunens digitala anslagstavla.

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 74

Dnr MOB 2026/25

Redovisning av delegationsbeslut

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

- Nämnden godkänner redovisningen som därmed läggs till handlingarna.

Redovisning enligt delegationsordning antagen av miljö- och byggnadsnämnden 2022-08-17 MOB § 72

Beslutande enligt PBL, Miljöbalken och alkohol- och tobak och strandskyddsdispenser

Byggnadsinspektör Henrik Knapp

Byggnadsinspektör Emmelie Gudmundsson

T.f. bygglovshandläggare Nicklas Eriksson

Miljöinspektör Jeanette Back

Miljöhandläggare Malin Berg

T.f. miljöhandläggare Carin Barrsäter

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 75

Dnr MOB 2026/26

Information från enheten och externa beslut

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

- Informationen enligt dnr MOB 2026/26 tas emot och läggs till handlingarna.

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 76

Dnr B-2026-15

Överklagande av beslut dnr 3570-2026

Överklagat beslut: Länsstyrelsen i Dalarnas läns beslut den 17 september 2026, diarienummer 3570-2026.

Klagande: Miljö- och byggnadsnämnden i Rättviks kommun.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Yrkanden

Miljö- och byggnadsnämnden yrkar i första hand att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens beslut att bevilja bygglov.

Ursprungligt beslut den 25 mars 2026, § 32, ärende B-2026-15.

I andra hand yrkar nämnden att länsstyrelsens beslut upphävs och ärendet återförvisas till länsstyrelsen för förnyad prövning.

Nämnden begär att domstolen håller syn på platsen för att bedöma den sökta åtgärdens påverkan på grannfastigheterna, särskilt utsiktsförhållandena.

2. Nämndens klagorätt

Nämnden gör gällande att beslutet angår nämnden och har gått nämnden emot enligt 42 § förvaltningslagen (2017:900).

Överklagandet gäller tillämpningen av byggnadsplan B170, särskilt avgränsningen av den tomtplats som ligger till grund för tillåten byggnadsyta och förutsättningarna för ett ändamålsenligt bebyggande inom ett befintligt bostadskvarter. Nämnden åberopar sitt ansvar för de allmänna intressen som ska beaktas vid bygglovsprövningen.

Nämnden begär att domstolen prövar dess klagorätt. Nämnden grundar inte sitt anspråk på klagorätt enbart på att det egna beslutet har upphävts.

3. Planens tillkomst och den befintliga bebyggelsen

B170 antogs av kommunfullmäktige den 21 oktober 1982, § 155, och fastställdes av länsstyrelsen den 25 februari 1983. Planhandlingarna innehåller en anteckning om att fastställelsebeslutet har vunnit laga kraft.

Planen tillkom under den tid då byggnadslagen (1947:385) och byggnadsstadgan (1959:612) gällde.

Miljö- och byggnadsnämnden

Fastigheten Vikarbyn 48:16 och bebyggelse på fastigheten redovisas på plankartans grundkarta. Att stugan är äldre än B170 får ytterligare stöd av regeringens beslut den 21 november 1985, diarienummer P1 749/85.

Planbeskrivningen visar att B170 avsåg förändringar inom ett redan bebyggt område. Där beskrivs bland annat hur befintlig bostadsbebyggelse vid Vikarbyn 162:1 skulle föras in i byggnadskvarteret och hur garagebyggande vid Vikarbyn 168:2 skulle möjliggöras. Även förgårdsmarkens avgränsning ändrades.

Uppgifterna om 162:1 och 168:2 återopas som bakgrund till planändringen. De återopas inte som bevis för att samma markförhållanden förelåg på 48:16 eller som en självständig byggrätt för denna fastighet.

4. Regeringens tidigare prövning av Vikarbyn 48:16

Regeringens beslut den 21 november 1985 gäller uttryckligen Vikarbyn 48:16. Av beslutet framgår att fastigheten bildats genom en legaliseringsförrättning och att stugan funnits sedan lång tid tillbaka.

Regeringen prövade dels dispens från planens bestämmelse om minsta tomtstorlek om 800 m², dels undantag från avståndsbestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan. Regeringen fann att förutsättningarna var uppfyllda, upphävde länsstyrelsens beslut och lät byggnadsnämndens beslut stå fast.

Fastighetens begränsade storlek och byggnadens befintliga placering har således tidigare varit föremål för en uttrycklig prövning. Detta är relevant för förståelsen av fastighetens förutsättningar.

Regeringsbeslutet avsåg emellertid en ombyggnad där byggnadens volym inte skulle ändras och utseendet i huvudsak skulle behållas. Nämnden återopar därför inte beslutet som ett tillstånd till den nu sökta tillbyggnaden eller som ett generellt undantag för framtida byggande.

5. Genomförandetiden och planenligt utgångsläge

När plan- och bygglagen (1987:10) trädde i kraft den 1 juli 1987 kom äldre byggnadsplaner att gälla som detaljplaner enligt 17 kap. 4 §.

Enligt paragrafens andra stycke fick byggnadsplaner fastställda efter utgången av 1978 en genomförandetid om fem år från ikraftträdandet. För B170 innebär detta att genomförandetiden löpte ut vid halvårsskiftet 1992. Beräkningen avser B170 i den lydelse som länsstyrelsen lagt till grund för det överklagade beslutet. 17 kap. 1 och 4 §§ äldre PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden

Vid den aktuella prövningen har således mer än femton år passerat efter genomförandetidens utgång.

Nämnden åberopar därför 9 kap. 56 § första stycket 1 b plan- och bygglagen (2010:900), i lydelsen enligt SFS 2025:974, beträffande det befintliga utgångsläget. En eventuell befintlig planavvikelse avseende fastighetens storlek eller byggnadens placering ska inte i sig hindra lov genom kravet på planenligt utgångsläge.

Detta ska skiljas från prövningen av den nya åtgärden. Femtonårsregeln innebär inte att planens bestämmelser upphör att gälla eller att en tillbyggnad automatiskt får strida mot dem. Kravet på den sökta åtgärdens planenlighet följer separat av 9 kap. 56 § första stycket 2 PBL. 9 kap. 56 § PBL.

Nämnden gör inte gällande att länsstyrelsen uttryckligen har avslagit ansökan på grund av ett planstridigt utgångsläge. Bestämmelsen åberopas för att klargöra vilken rättslig betydelse de befintliga förhållandena får ges i prövningen.

6. Tomtplatsens avgränsning och tillåten byggnadsyta

I § 5 mom. 2 i planbestämmelserna anges:

”Av tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.”

Enligt länsstyrelsens redovisning har nämnden använt fastighetsarealen 430 m² som beräkningsunderlag. Länsstyrelsen har i stället använt 358 m² och därmed beräknat tillåten byggnadsyta till 71,6 m².

Nämnden invänder mot att länsstyrelsens beslut inte närmare redovisar hur de 358 m² har avgränsats eller varför just denna yta motsvarar den tomtplats som bestämmelsen avser.

Bestämmelsen hänvisar till tomtplats. Nämndens tolkning är att beräkningen därför måste utgå från en identifierad tomtplats och inte enbart från en areauppgift som anges motsvara F-betecknad mark.

Fastighetsgräns, gräns för markanvändning och bestämmelsegräns för prickmark måste hållas isär. Planens förbud mot bebyggande av punktprickad mark reglerar placeringen. Av ordalydelsen i § 5 mom. 2 framgår inte att punktprickad mark inom samma tomtplats ska dras bort från areaunderlaget.

Miljö- och byggnadsnämnden

Nämnden gör inte gällande att all mark inom en registerfastighet alltid ska räknas med. Om länsstyrelsen har uteslutit mark därför att den har annan planlagd användning, behöver detta framgå och sättas i relation till planbestämmelsens innebörd.

Frågan är avgörande för bedömningen. Med 430 m² som underlag är tillåten byggnadsyta 86 m². Länsstyrelsen har beräknat den sökta byggnadsarean till 72,5 m². Med länsstyrelsens areaunderlag uppkommer i stället ett överskridande om 0,9 m².

Nämnden anser att slutsatsen om överskriden byggnadsyta inte är tillräckligt underbyggd i beslutets motivering och begär att domstolen prövar avgränsningen mot plankartan, planbestämmelserna och situationsplanen.

7. Undantag enligt 39 § byggnadsstadgan och grannpåverkan

39 § byggnadsstadgan tillämpas som planbestämmelse genom 17 kap. 4 § sista stycket äldre PBL och punkt 5 i övergångsbestämmelserna till PBL (2010:900).

Länsstyrelsen har uttryckligen godtagit nämndens bedömning att särskilda skäl för undantag föreligger. Fastighetens storlek och befintliga bebyggelse är därmed redan beaktade i denna del.

Undantag förutsätter därutöver bland annat att åtgärden kan ske utan men för granne. Nämnden är medveten om att detta inte är samma prövning som frågan om betydande olägenhet. Den skillnaden framgår av Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 september 2012 i mål P 2693-12. Domen P 2693-12.

Nämnden vidhåller sin bedömning att undantag kan medges men anser att grannpåverkan behöver bedömas mer konkret än vad länsstyrelsens motivering visar.

Ritningarna redovisar en förlängning av huskroppen och en ökad byggnadsvolym. Sektionsritningen anger samtidigt att taket ska ligga i liv med befintligt tak. Åtgärdens faktiska påverkan måste bedömas utifrån den redovisade utformningen, terrängen och siktlinjerna från berörda delar av grannfastigheterna.

Länsstyrelsen återger en uppgift om att utsikten skulle halveras och gör därefter en egen bedömning att utsiktspåverkan är mer än obetydlig. Av

Miljö- och byggnadsnämnden

motiveringen framgår inte närmare vilka betraktelsepunkter eller siktlinjer som ligger till grund för denna slutsats.

Nämnden påstår inte att de ingivna 3D-illustrationerna bevisar att utsiktsförlust eller skuggning saknas. De visar utformningen men ersätter inte en platsanknuten bedömning av grannpåverkan. Det är därför nämnden begär syn.

8. Altanen och den samlade bedömningen

Plan- och fasadritningarna visar en upphöjd altan vid södra gaveln. Planritningen anger ett djup om 3,0 meter och en bredd om cirka 5,4 meter. Nämnden gör inte gällande att det är ett marknära trädäck.

Länsstyrelsen anger att ett hörn av altanen ligger cirka två meter in på punktprickad mark. Nämnden anser att denna uppgift måste bedömas tillsammans med den berörda ytans omfattning, konstruktionen och planbestämmelsens syfte.

Om domstolen finner att altanen strider mot planen begär nämnden att frågan om liten avvikelse prövas enligt 9 kap. 60 § första stycket 1 PBL. Nämnden åberopar att det enligt länsstyrelsens beskrivning är ett hörn av altanen som berörs, men gör inte gällande att avvikelsen automatiskt är liten eller godtagbar.

Om länsstyrelsens areaunderlag godtas uppgår det angivna överskridandet av byggnadsytan till 0,9 m², cirka 1,3 procent. Även denna begränsade omfattning bör beaktas vid avvikelseprövningen. En liten procentsats är dock inte ensam avgörande. 9 kap. 60 § PBL.

Den samlade bedömningen förutsätter att det först klarläggs vilka planavvikelser som faktiskt föreligger. En placering som godtas genom undantag enligt 39 § byggnadsstadgan ska inte samtidigt behandlas som planstridig i samma hänseende. Ett areaöverskridande ska inte heller vägas in om en korrekt avgränsning av tomtplatsen visar att byggnadsytan rymms inom planen.

9. Betydelsen av den tidigare domstolsprövningen

Länsstyrelsen hänvisar till mark- och miljödomstolens dom den 8 december 2023 i mål P 4639-23.

Enligt länsstyrelsens redovisning hade nämnden i det tidigare ärendet inte tagit ställning till om särskilda skäl för undantag från avståndsbestämmelsen

Miljö- och byggnadsnämnden

förelåg. I det nu aktuella ärendet har nämnden gjort denna bedömning och länsstyrelsen har godtagit att särskilda skäl finns.

Detta innebär inte att övriga förutsättningar för undantag är uppfyllda, men det är en skillnad i den rättsliga prövningen som behöver beaktas.

Nämnden grundar inte överklagandet på något påstående om att dagens förslag är mindre än det tidigare. Den nu aktuella ansökan ska bedömas utifrån sina handlingar och tillämplig lagstiftning. Hänvisningen till den tidigare domen ersätter inte prövningen av tomtplatsens avgränsning eller den konkreta grannpåverkan.

10. Handlingar som åberopas

Nämnden åberopar följande handlingar och bevisteman:

- Länsstyrelsens beslut den 17 september 2026, diarienummer 3570-2026
- B-2026-15-30, nämndens beslut den 25 mars 2026, § 32
- B170 med plankarta, planbeskrivning och bestämmelser
- Regeringens beslut den 21 november 1985, P1 749/85, båda sidorna
- B-2026-15-2 Situationsplan
- B-2026-15-3 Fasadritning
- B-2026-15-4 Planritning
- B-2026-15-5 Sektionsritning
- B-2026-15-7 3D-illustrationer

Nämnden begär att prövningen sker utifrån dessa handlingar och länsstyrelsens akt samt den syn som begärts.

Expedieras: dalarna@lansstyrelsen.se