Rättsenheten
Ingrid Murisoja
Länsjurist

Klagande
(delg.kvitto)

Ingela Magnusson
Gatenhjelmsvägen 15
451 91 Uddevalla

Motparter

Kjell Eliasson
Elisabeth Eliasson
Nedre Myrvägen 10
451 91 Uddevalla

Överklagande av beslut om beviljad ändring av bygglov för tillbyggnad av garage på fastigheten Ammenäs 1:101 i Uddevalla kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Redogörelse för ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun (nämnden) beslutade den 23 augusti 2012, § 302, att med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900; PBL) bevilja ändring av tidigare beviljat bygglov för tillbyggnad av garage på fastigheten Ammenäs 1:101. Av beslutet framgår följande. Garaget har samma byggnadsarea som tidigare men en annan placering och takutformning. Ändringen är planenlig men den totala byggnadsarean för bostadshus och garage innebär en liten avvikelse förenlig med planens syfte. Grannar motsätter sig förslaget.

Som beslutsunderlag hänvisas till tjänsteskrivelse den 14 augusti 2012, av vilken framgår bl.a. följande. Ansökan avser ändring av beviljat bygglov för garage. Ändringen består i att garaget har samma byggnadsarea (59,4 kvm) som beviljades den 9 november 2011 (§ B0395) men att det nu är placerat 6,0 m från gatan och 1,5 från gräns mot granntomten. Garaget har nu också 3,0 m byggnadshöjd i ett suterrängutförande och taket vänt tvärs mot infarten och garagets längdriktning. I det ursprungliga bygglovet för bostadshus och garage lämnades en liten avvikelse för den totala byggnadsarean utifrån att bostadshuset får en byggnadsarea om 146 kvm. För fastigheten gäller detaljplan från 2006. Aktuella bestämmelser enligt denna föreskriver max 200 kvm byggnadsarea, balkonger och altaner m.m. oräknat, att garage/uthus ska placeras minst 6,0 m från gata och 1,5 m från gräns mot granntomt samt ha maxhöjd om 3,0 m. Förslaget avviker från gällande detaljplan avseende exploateringsgraden för fastigheten med 5,4 kvm, inkluderat redan beviljat bygglov för bostadshus. Ärendet har remitterats till berörda grannar. De motsätter sig förslaget eftersom de anser att takets ut-

formning och byggnadens höjd strider mot detaljplan och försämrar sjöutsikten samt förändrar landskapsbilden negativt.

Ingela Magnusson (ägare till grannfastigheten Ammenäs 1:2) överklagar nämndens beslut med avseende på att garaget ska få två våningar och att en markhöjning ska göras. Hon anför bl.a. följande. Garagets byggnadshöjd, som enligt detaljplanen får vara 3,0 m, gör att det borde röra sig om ett enplansgarage. I bygglovsritningen daterad den 19 april 2012 anges att garaget är ett tvåvåningsgarage i suterrängutförande. För att kunna åstadkomma detta måste man antingen spränga bort ett antal kubikmeter berg, alternativt fylla upp markhöjden för att på detta sätt skapa en suterrängbyggnad. I planritningen anges den totala byggnadshöjden till drygt 6,9 m som högsta punkt och att befintlig marknivå ska höjas med ca 60 cm till följd av framkomlighet? För grannarna kommer byggnaden att innebära en betydlig försämring eftersom de mister ytterligare en stor del av havsutsikten och det sker en förändring i landskapsbilden.

Kjell och Elisabeth Eliasson (ägare till Ammenäs 1:101) anser att överklagandet ska avslås och anför bl.a. följande. Klaganden har felaktigt angett att garagebyggnaden utgör ett tvåvåningsgarage och i övrigt angett underbyggda påståenden och sakfel. Klaganden är inte insatt i på vilket sätt byggnadshöjd beräknas och att byggnadshöjden ryms inom gällande detaljplan. Härtill kan nämnas att flera liknande garage av samma byggnadstyp uppförts i närområdet inom samma detaljplan. Vad gäller framförda skäl om sprängning osv. kan dessa rimligtvis inte utgöra skäl för överklagande. Byggnadstekniska frågor ska behandlas av sakkunnig. Av bifogade bilder framgår att tomtens kuperade läge tillsammans med höjdskillnader inbjuder till den byggnadstyp som beviljats av nämnden. Ursprungligt byggnadslov beviljades den 21 oktober 2011. De har försökt att tillmötesgå samtliga parters behov genom otaliga reviderade handlingar. Tilläggas kan att i bygglovet från den 9 november 2011 som inte överklagades skulle byggnationen ha blivit mer påtaglig och iögonfallande än den nu aktuella eftersom den utgick från en marknivå belägen 3 m högre än nuvarande. Klaganden är inte bosatt i närområdet utan arrenderar idag ut mark för en sommarstuga. Höjdskillnaden mellan denna stuga och garagets placering är 8 m. Stugan är dessutom belägen ca 25 m från garaget. Någon betydande inskränkning avseende utsikt föreligger inte eftersom fri utsikt finns åt båda håll samt över garaget. Någon förändring i landskapsbilden föreligger inte heller eftersom det idag redan finns en befintlig garagebyggnad på vilken till- och ombyggnad ska ske. – Till stöd för sin talan har Kjell och Elisabeth Eliasson bifogat bilder utvisande befintligt garage.

Ingela Magnusson genmäler bl.a. följande. Arrendetomten har funnits sedan 1940-talet och nuvarande arrendator har haft stugan sedan 1980-talet. Byggherren menar att någon förändring inte sker men utsikten kommer definitivt att påverkas. Stora inskränkningar i utsikten har redan skett på grund av bostadshuset. Om markhöjning eller garage med angiven nockhöjd godkänns påverkar det utsikten ytterligare. - Till stöd för sin talan har hon bifogat foton.

Skälen för Länsstyrelsens beslut

Enligt 9 kap. 30 § PBL, ska ansökningar om bygglov i område med detaljplan bifallas om vissa förutsättningar är uppfyllda. En förutsättning är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov dock ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Vidare gäller att åtgärden uppfyller kraven i bl.a. 2 kap. 6 § första stycket 1, 6 § tredje stycket, 2 kap. 9 § och 8 kap. 1 § PBL.

Det som i 9 kap. 31 b § PBL nämns som "liten avvikelse" motsvarar äldre plan- och bygglagens "mindre avvikelse, se 8 kap. 11 § (1987:10; ÄPBL). Innebörden ska alltså inte ha förändrats genom lagändringen. Av förarbetena till nämnda bestämmelse framgår bl.a. följande. Mindre avvikelser, såsom att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, att överskrida högsta tillåtna byggnadshöjd om det är påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl eller att överskrida tillåten byggnadsarea för en bättre planlösning ska uppnås, bör kunna medges. Prövningen av om en avvikelse kan medges ska i första hand göras mot syftet med planen. Avvikelsens art och storlek måste bl.a. relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte ändras. Frågan om en avvikelse ska godtas måste alltid bedömas från fall till fall (prop. 1989/90:37 s. 54 ff.).

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av 2 kap. 9 § PBL följer att ett byggnadsverk ska placeras och utformas på så sätt att de eller deras avsedda användning inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller på annat sätt medför betydande olägenhet för omgivningen.

Denna bestämmelse har också den sin motsvarighet i ÄPBL, i 3 kap. 2 § ÄPBL. Enligt specialmotiveringen beaktas bl.a. olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden (se prop. 1985/86:1 s. 484). Att en fastighetsägare vid bebyggande av sin fastighet måste underkasta sig begränsningar med hänsyn till omgivningen är uppenbart. Men därav följer inte att övriga fastighetsägare har en oinskränkt rätt att bibehålla en värdefull utsikt över andra kringliggande fastigheter. I kravet på att betydande olägenhet inte får uppkomma för omgivningen innefattas ett krav att olägenheter ska vara av kvalificerat slag.

Fastigheten Ammenäs 1:101 omfattas av en detaljplan från år 2006. Av planbestämmelserna framgår att det på varje bostadstomt får finnas en huvudbyggnad med en bostad. Den sammanlagda byggnadsarean per bostadstomt får uppgå till högst 200 kvm, dock högst en femtedel av tomtens yta. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 m. Taklutning på uthus får uppgå till högst 27 grader. Uthus ska placeras minst 1,5 m från gräns mot granntomt och natur samt minst 4 m från gräns mot väg. Garage och carport ska place-

ras så att det blir minst 6 m fri yta framför porten. Sadeltak ska ha taknocken i husets längdriktning.

Länsstyrelsens bedömning
Av utredningen i ärendet framgår att den ansökta åtgärden avser tillbyggnad av ett garage som efter åtgärden har en byggnadsarea om 59,4 kvm. Bostadshuset har en byggnadsarea om 146 kvm. Tillsammans utgör detta en byggnadsarea om 205,4 kvm, vilket överskrider byggrätten enligt detaljplanen med 5,4 kvm, motsvarande 2,6 procent.

Även takets utformning strider mot planbestämmelserna eftersom taknocken inte går i husets längdriktning. Det finns dock inte något som tyder på att övriga bestämmelser i detaljplanen inte skulle vara uppfyllda, även vad gäller byggnadshöjden. Länsstyrelsen bedömer att nämnda avvikelser från detaljplanen kan godtas som liten avvikelse i enlighet med planens syfte.

Det kan inte uteslutas att tillbyggnaden av garaget i viss mån påverkar utsikten från klagandens fastighet men denna inskränkning utgör inte en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller i övrigt har framkommit skäl att upphäva nämndens beslut om bygglov. Överklagandet ska därmed avslås.

Hur man överklagar
Detta beslut kan överklagas hos Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen inom tre veckor från det att du tog del av beslutet, se bilaga (formulär O22).

I detta ärende har länsjuristen Anneli Wejke beslutat och länsjuristen Ingrid Murisoja varit föredragande.

Anneli Wejke

Ingrid Murisoja

Bilaga:
Hur man överklagar

Kopia till:
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun
Pärmen

UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

2012-08-14 DNR:2011:3043

HANDLÄGGARE
Bygglovchef, Mikael Wennergren
TELEFON 0522-697302
mikael.wennergren@uddevalla.se

Miljö och stadsbyggnadsnämnden

AMMENÄS 1:101

Ändring av tidigare beviljat bygglov (Tillbyggnad av garage)

Sammanfattning
Ansökan avser ändring av beviljat bygglov för garage. Garaget har nu samma byggnadsarea men annan placering och takutformning. Ändringen är planenligt, dock innebär den totala byggnadsarean för bostadshus och garage en liten avvikelse. Grannar motsätter sig förslaget.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse 2012-08-14
Situationsplan, fasad och planritningar med ankomstdatum 2012-04-19
Grannesynpunkter 2012-06-13

Förslag till beslut
Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutar

Att bygglov beviljas med liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt plan- och bygglagen, PBL, 9 kap §31b för fastighetens totala byggnadsarea.

Ärendebeskrivning
Ansökan avser ändring av beviljat bygglov för garage. Ändringen består i att garaget har samma byggnadsarea (59,4 kvm) som beviljades §B0395 2011-11-09 men att det nu är placerat 6,0m från gata och 1,5m från gräns mot granntomt samt med 3,0m byggnadshöjd i ett soutterängutförande och taket vänt tvärs mot infarten och garagets längdriktning. I det ursprungliga bygglovet för bostadshus och garage lämnades en liten avvikelse för den totala byggnadsarean utifrån att bostadshuset får en byggnadsarea om 146 kvm.

För fastigheten gäller detaljplan FO-113 med laga kraft 2006-11-10. Aktuella bestämmelser enligt denna föreskriver max 200 kvm byggnadsarea, balkonger och altaner mm oräknat, att garage/uthus ska placeras minst 6,0m från gata och 1,5m från gräns mot granntomt samt ha max byggnadshöjd om 3,0m.

Miljö och Stadsbyggnad | POSTADRESS 451 81 UDDEVALLA | BESÖKSADRESS Stadshuset Varvsvägen 1 | TELEFON 0522-69 60 00 | TELEFAX 0522-69 73 50 | BANKGIRO 5494 – 3907
E-POST miljostadsbyggnad@uddevalla.se

Förslaget avviker från gällande detaljplan avseende exploateringsgraden för fastigheten med 5,4 kvm inkluderat redan beviljat bygglov för bostadshus.

Ärendet har remitterats till berörda grannar. De motsätter sig förslaget då de anser att takets utformning och byggnadens höjd strider mot detaljplan och försämrar sjöutsikt samt förändrar landskapsbilden negativt.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Mikael Wennergren
Bygglovchef