LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Rättsenheten

Klagande
(delgivning)

Kjell Eliasson
Elisabeth Eliasson
Nedre Myrvägen 10
451 91 Uddevalla

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

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Redogörelse för ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun (nämnden) beslutade den 13 december 2018 (§ 369, dnr SBN 2018/00476) att avslå ansökan om- och tillbyggnad av garage på fastigheten Ammenäs 1:101. Av beslutet och tillhörande tjänsteskrivelse framgår i huvudsak följande.

Utifrån handlingarna i ärendet tolkar förvaltningen att det är frågan om nybyggnad av garage och inte om- och tillbyggnad av garage eftersom inget av det tidigare garaget finns kvar. Detta framgår även i skrivelsen från sökande där det står att de gamla väggarna flyttats från den gamla plattan tillbaka till ny platta. Det framgår också av den situationsplan sökande lämnat in att det tidigare garaget inte är en del av det nya garaget.

Garaget är 59 m^2 stort. Bygglov beviljades ursprungligen 2012-08-23 för om- och tillbyggnad av garage. Detta bygglov har löpt ut och förbud mot fortsatt arbete beslutades 2018-09-13.

För fastigheten gäller detaljplan FO 113 med lagakraft 2006-11-10. Enligt detaljplanens bestämmelser ska fastighetens användning vara bostäder. Enligt detaljplanen får den sammanlagda byggnadsarean uppgå till 200 m^2, dock får högst en femtedel av tomten bebyggas. Högsta byggnadshöjden för uthus är 3 meter. Taklutning för uthus får uppgå till högst 27 grader. Uthus ska placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt och natur samt minst 4 meter mot gräns mot väg. Garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten. Marken framför garaget utanför fastigheten är allmän plats då den är avsedd för lokal trafik.

Den sökta åtgärden avviker från gällande detaljplan eftersom garaget är placerat närmare fastighetsgräns än 1,5 meter. Den sökta åtgärden överskrider även den tillåtna byggnadsarean med 5,4 m^2, beräknat utifrån bygglovshandlingarna för bostadshuset. Eftersom det sökta garaget är placerat mindre än 6 meter till allmän plats ska medelmarknivån utgå från

den allmänna platsen enligt 1 kap. 3 § plan-och byggförordningen (2011:338). Byggnadshöjden beräknas från medelmarknivån. Detta medför att den tillåtna byggnadshöjden överskrids med ca 2 meter. En sådan avvikelse kan inte anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL (se t.ex. MÖD 2012-09-18 P 2076-12).

Sammantaget bedömer förvaltningen att det saknas stöd i 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att inte bevilja bygglov och att den sökta åtgärdens inte kan ses som liten avvikelse.

Kjell Eliasson och Elisabeth Eliasson har överklagat nämndens beslut och yrkar att bygglov beviljas. De anför i huvudsak följande.

Det måste ses som särskilt anmärkningsvärt och synnerligen sällsynt att de ska försvara ett, av samma nämnd tidigare beviljat bygglov, avseende ett redan till hälften uppfört garage i enlighet med ett giltigt bygglov. Det nu aktuella bygglovet skiljer sig inte mot tidigare beviljat bygglov och idag står ett ej färdigställt garage och löper stor risk att ta skada. Det är orimligt att stoppa, fördröja och inte bevilja nytt bygglov på grund av att bottenplattan hamnat 30 cm fel i främre vänstra hörnet. I tidigare beviljat bygglov finns det inget krav avseende lägesbestämning. Med tanke på att kommunens tomtkartor i området i många fall inte överensstämmer med verkligheten och skiljer sig i olika utgåvor, är det att betrakta som liten avvikelse.

Av lantmäteriet förrättad lägesbestämning framgår att bottenplattan i bakkant respektive framkant är placerad 1,56 meter respektive 1,17 meter från tomtgräns mot närmsta granne. Avvikelsen betraktas som ringa och berörd granne har inget att invända. Detta förhållande är något som handläggaren ignorerat.

Att garaget medför att tillåten byggnadsarean överskrids med 5,4 m^2 har tidigare bedömts av länsstyrelsen (dnr 403-33064-2012) som bedömde att avvikelsen kan godtas som liten avvikelse i enlighet med planens syfte.

I det fall lantmäteriets linje på bilagd karta markerar marknivån invid "allmän plats" då är den "allmänna platsens" medelnivå mer än 2 meter högre än garagets bottenplatta. I det fall handläggaren syftar på "allmän plats" belägen 6 meter från garagebyggnadens portar, så existerar ingen sådan "allmän plats" eftersom det finns minst 6 meter mellan garage och tomtgräns. 6 meter framför garageportarna finns en tillfartsväg vilken endast används som tillfartsväg för fastigheten. Tillfartsvägen är privat och ingår inte i allmänna vägar. Samtal med lantmäteriet visar att vägen är privat vilket också framgår av vägföreningens karta om allmänt vägnät. Dessutom har nämnden beviljat bygglov för fastigheten Ammenäs 1:140. Det är uppenbart att ärendet inte behandlas i enlighet med varken detaljplan eller PBL. – Till överklagan har bifogats medgivande från grannar, kartor och fotografier.

Skälen för länsstyrelsens beslut

Tillämpliga bestämmelser
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 m^2, dock högst en femtedel av tomtens yta. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 meter. Taklutning på uthus får uppgå till högst 27 grader. Uthus ska placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt och natur samt minst 4 meter från gräns mot väg. Garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten. Sadeltak ska ha taknocken i husets längdriktning.

I 9 kap. 30 § PBL anges att en grundläggande förutsättning för att bygglov ska kunna ges inom område med detaljplan är att den sökta åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att bygglov i vissa fall får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Ytterligare förutsättning är att avvikelsen är liten eller att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska användas på ett ändamålsenligt sätt.

Länsstyrelsens bedömning
Fastigheten Ammenäs 1:101 ligger inom ett område där en sammanlagda byggnadsarean per bostadstomt får uppgå till högst 200 m^2, högsta byggnadshöjd för uthus är 3 meter och uthus ska placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt och natur. Nu aktuell garagebyggnad innebär att den tillåtna byggnadsarean för bostadstomten överskrids med 5,4 m^2. Vidare strider garagets placering och utformning mot planbestämmelserna, eftersom den tänkta placeringen är närmare än 1,5 meter från gräns mot granntomt och byggnadshöjden för garaget överstiger 3 meter.

Enligt länsstyrelsens mening medför det aktuella garaget en avvikelse från planen som inte kan betraktas som liten. Länsstyrelsen anser således att det inte föreligger skäl att göra någon annan bedömning än den som nämnden har gjort gällande det sökta bygglovet. Överklagandet ska därför avslås.

I detta ärende har länsjuristen Jonas Ledeluis beslutat och länsjuristen Karin Birath varit föredragande.

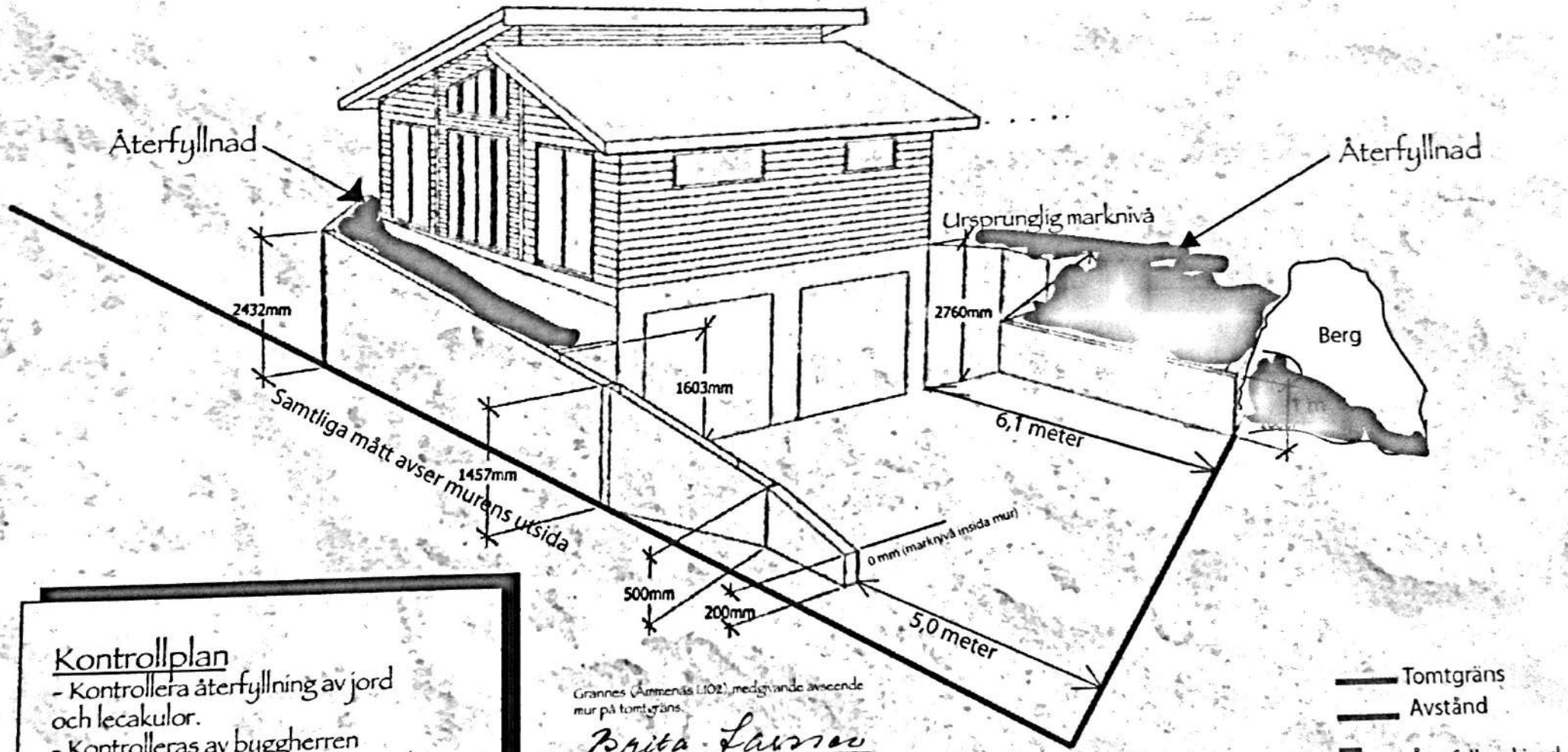
Jonas Ledeluis

Karin Birath

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kompletterande efterfrågad information Diarenr: BYGG.2018.3146
Ansökning ankomstatum Samhällsbyggnad: 2018-09-07
Förfrågan email 2019-03-05

Ammenäs 1:101
Återfyllnad till ursprunglig marknivå.



Kontrollplan

- Kontrollera återfyllning av jord och lecakulor.
- Kontrolleras av byggherren
- Kontrolleras visuellt mot denna skiss.

Grannes (Ammenäs 1:102) medgivande avseende mur på tomtgräns.

Brita Larsson

Brita Larsson
Datum. 2019-04-07