Handläggare
Bygglovhandläggare Sonny Hellstrand
Telefon 0522-69 60 00
sonny.hellstrand@uddevalla.se

Ammenäs 1:101. Ansökan om bygglov för om - och tillbyggnad av garage. BYGG.2018.3146

Sammanfattning

Ansökan avser om- och tillbyggnad av garage på fastigheten Ammenäs 1:101. Garaget är 59 m^2 stort. Bygglov beviljades ursprungligen den 2012-08-23 § 302 för om- och tillbyggnad av garage, detta bygglov har löpt ut och förbud mot fortsatt arbete beslutades den 2018-09-13. Ansökan avviker från gällande detaljplan och därför föreslår förvaltningen att ansökan avslås.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2018-11-23
Ansökan inkommen 2018-09-17
Situationsplan inkommen 2018-09-17
Plan- och fasadritning NV, SO inkommen 2018-09-17
Fasadritning SV, NO inkommen 2018-09-17
Sökandens kommentarer inkommen 2018-10-30
Bifogad situationsplan till kommentar inkommen 2018-10-30
Översiktskarta

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan enligt 9 kap. 30, 31 b §§ plan- och bygglag (2010:900)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser om- och tillbyggnad av garage på fastigheten Ammenäs 1:101. Garaget är 59 m^2 stort. Bygglov beviljades ursprungligen den 2012-08-23 § 302 för om- och tillbyggnad av garage, detta lov överklagades till Länsstyrelsen som beslutade den 2013-02-12 att avslå överklagan. Det tidigare bygglovet beviljades med en liten avvikelse från detaljplanen då den tillåtna byggnadsarean överskreds med 5,4 m^2.

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 får 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 2018-05-21 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att förelägga om lovföreläggande eftersom det då kommit till förvaltningens kännedom att det vidtagits åtgärder på fastigheten som enligt plan- och bygglagen kräver bygglov. Av inkomna handlingar i tillsynsärendet TILLSYN.2017.2720 har det framgått att byggnaden fått annan placering än den som godkänts genom nämndens tidigare och gällande bygglovs beslut. Av anmälan som inkommit framgick det bland annat att byggnaden inte uppförts i enlighet med gällande lov, samt att annan komplementbyggnad utförts utan något erforderligt tillstånd eller lov.Fastighetsägaren inkom med ett yttrande den 11 augusti 2017, dock endast i frågan som avser den olovligt uppförda komplementbyggnaden. Nämnden gav i uppdrag till kart- och mätenheten att mäta in det garage som tidigare givits bygglov. Av lägeskontrollen framgick det att byggnaden förskjutits i sidled med drygt 30 centimeter, vilket bedöms som en lovpliktlig ändring.

Förvaltningen gjorde den 2018-09-13 ett tillsynsbesök på fastigheten där det konstaterades att nybyggnation av garage pågick på fastigheten samt att det tidigare bygglovet löpt ut. Nämnden beslutade den 2018-09-13 att förbjuda fortsatt arbete enligt 11 kap. 31 och 37 §§ PBL på fastigheten Ammenäs 1:101. Beslutet om förbud mot fortsatt arbete överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagan eftersom att oavsett när garaget byggdes så följer det inte längre det tidigare bygglovet eftersom placeringen ändrats och därför har nämnden haft fog att förbjuda fortsatt arbete.

Bedömning
Enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden ge grannar och andra sakägare möjlighet att yttra sig om en ansökan avser en avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser eller utförs i område som inte är planlagt och inte är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31 a § 1 PBL. Om det är uppenbart att lov inte kan ges behöver underrättelse inte ske.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden inte strider mot detaljplanen, åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov lämnas för åtgärder som avviker från detaljplanen eller områdesbestämmelserna om avvikelsen är liten och förenligt med syftet med detaljplanen eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändigt för att området ska kunna användas eller bebyggas på ändamålsenligt sätt.

Av 1 kap. 3 § plan- och byggförordning (2011:338), PBF framgår att med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl. Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Den sökta åtgärden avviker från gällande detaljplan eftersom Den sökta garaget avviker också gällande placering då det är placerat närmare fastighetsgräns än 1,5 m.

Den sökta åtgärden överskrider även den tillåtna byggnadsarean med 5,4 m^2, beräknat utifrån bygglovshandlingarna för bostadshuset.

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 att på den situationsplan sökande lämnat in framgår också att det tidigare garaget inte är en del av det nya garaget.

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. 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).

Eftersom den sökta åtgärden avviker från gällande detaljplan kan bygglov inte ges enligt 9 kap. 30 § PBL, den sökta åtgärden ska därför prövas om den kan bedömas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Vid bedömning av liten avvikelse är en förutsättning att bygglovspliktiga åtgärder inte får ske i strid mot en bestämmelse i detaljplan eller områdesbestämmelser. De begränsade möjligheterna till avvikelser syftar till att byggandet i väsentlig grad ska regleras genom omsorgsfullt beredda, lokalt förankrade och politiskt beslutade detaljplaner, från vilka endast mindre avvikelser kan tillåtas inom ramen för planernas syften. (prop. 2009/10:170 del 1 s. 289).

Sammantaget bedömer förvaltningen att det saknas stöd i 9 kap. 30, 31 b § PBL att bevilja bygglov och att den sökta åtgärdens inte kan ses som liten avvikelse.

Lisa Cronholm
Avdelningschef

Sonny Hellstrand
Bygglovhandläggare

Expediera till
Kjell Eliasson
Nedre Myrvägen 10
451 90 Uddevalla