advokatfirman
andén

Malmö den 31 januari 2023

Vår referens 3012985

Till Länsstyrelsen Västra Götaland

Kjell och Elisabeth Eliasson/Samhällsbyggnadsnämnden Uddevalla kommun, dnr 745-2023

Saken
Utveckling av grunder för överklagande rörande fastigheten ”Ammenäs 1:101. Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage, ansökan i efterhand. BYGG.2022.2515”.

Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun fattade den 13 december 2022 beslut § 431 om avslag för bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Ammenäs 1:101. Beslutet har överklagats och paret Eliasson har yrkat enligt nedan.

Yrkanden
Paret Eliasson yrkar att länsstyrelsen, med ändring av samhällsbyggnadsnämndens i Uddevalla kommuns beslut i första hand att ärendet återförvisas till samhällsbyggnadsnämnden för vederbörlig och korrekt handläggning och i andra hand upphäver beslutet i sin helhet och beviljar bygglov i enlighet med ansökan.

Utveckling av talan
Bakgrund
Det finns en lång historik av tillsyn på fastigheten med anledning av kommunens försvinnande underlag, otaliga tillsynsärenden som rör samma sak och byte av tjänstemän. Förvaltningslagens regleringar har helt satts ur spel i ärendet och undertecknad är starkt kritisk till ärendehanteringen som rör fastigheten och har vid flertal tillfällen sökt kontakt med samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla men har nekats kontakt.

Av vilja att göra rätt för sig har paret Eliassons transparens varit utan anmärkning och en stor del av deras pensionsålder går åt att betala juridiska kostnader, söka kontakt med samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla, söka råd från arkitekter och försöka greppa en situation som för undertecknad, i egenskap av jurist, är svår att greppa.

ADVOKATFIRMAN ANDÉN AB (559120-7518)
LILLA NYGATAN 3
211 38 MALMÖ
BANKGIRO BG 495-4178 / KLIENTMEDEL BG 5515-4249
WWW.ADVOKATANDEN.SE
TEL: 040-549000
MOBIL: 070-5518804
E-POST: RIMA@ADVOKATANDEN.SE

Garaget har slutbesked
Fastigheten är i skrivande stund föremål för prövning i överinstans pga överklagat tillsynsbeslut. Bygglov för nu aktuellt garage beviljades den 9 november 2011 i beslut med dnr 2011:2809 (Bilaga 1). Paret Eliasson har meddelats att tillsyn har inletts ånyo och har förelagts inkomma med ny ansökan för bygglov av befintligt garage, vilket de på kommunens uppmaning har gjort. Slutbesked för befintligt garage meddelades den 25 november 2016 utan anmärkningar. För formalias skull bilägges det av kommunen utfärdade slutbeskedet (bilaga 2).

Det förefaller anmärkningsvärt att ett garage med bygglov och slutbesked skall vara föremål för tillsyns- och ärendehantering av den art som paret Eliassons garage är men för att blidka samhällsbyggnadsnämnden har nu överklagat bygglov lämnats in och fått avslag. Paret Eliasson ställer sig frågande till varför de ska söka bygglov över huvud taget för garage som har såväl bygglov som slutbesked. Paret Eliasson vill även informera om att garaget inte har förändrats sedan beviljat slutbesked. Detta torde vara otvistigt då inte heller kommunen har gjort gällande att garaget har byggts om sedan slutbeskedet utfärdades.

Närhet till tomtgräns
Paret Eliasson presenterar en beräkning vilken redogör för avvikelser på deras fastighet -garaget- i förhållande till detaljplanens bestämmelser på 0,2% (bilaga 3). De redogör även för av kommunen godkänd 28%ig tillåten avvikelse och faktisk 58%ig avvikelse i förhållande till närhet till tomtgräns för annan fastighet i deras område, Ammenäs 1:140, som lyder under samma detaljplan (bilaga 4 respektive bilaga 5). Paret Eliasson ställer sig frågande till hur likabehandlingsprincipen tillämpas av kommunen i fråga då de själva upplever ett otroligt påfrestande drev från kommunens sida.

PBLs och förvaltningslagens regleringar
Av såväl 6 § FL som av 12 kap. 2 § PBL framgår att byggnadsnämndens serviceskyldighet att hjälpa sökanden att tillvarata sina intressen är långtgående. Kontakterna ska vara ”smidiga och enkla”. Undertecknad har i snart ett år försökt etablera kontakt med nämnden eller tjänstemän i Uddevalla kommun för vägledning i fastighetens många, omfattande och komplicerade ärenden. Redogörelserna till överinstans är synnerligen bristfälliga i den del som rör helhetsbild och bebyggelseytor då relevanta delar saknas, som exempelvis att en kommun ålägger fastighetsägare att ånyo söka bygglov för garage som har såväl bygglov som slutbesked utan anmärkning. För paret Eliasson har kontakterna varit ännu färre.

Det är synnerligen anmärkningsvärt att en inledande (lagstadgad) granskning av förelagt bygglov inte har återkopplats till mina klienter för att ge dem möjlighet att

uppdatera, återta eller förändra sin ansökan när ansökan bedömdes vara utan förutsättningar att beviljas. Inledningsvis har mina klienter således ålagts att upprätta ritningar till betydande kostnader, ansöka om bygglov för att få avslag utan föregående kommunikation. Detta har skett utan en enda kontakt från kommunens sida. Härutöver kan av kommunens egna underlag i deras olika ärenden rörande fastigheten utläsas olika areaberäkningar som ligger till grund för olika bedömningar varför paret Eliasson uppmanar kommunen att förtydliga vilka de bebyggda volymerna och areorna är på fastigheten.

Avslutning
Slutligtvis begär paret Eliasson syn på deras fastighet för att kunna bevisa de faktiska förhållandena.

Sammanfattningsvis och avslutningsvis framhäver fastighetsägarna att kommunens instruktioner har följts utan ifrågasättande i alla ärenden som kommunen initierar på deras fastighet men paret Eliasson emotser överinstans bedömning av deras ansökan om bygglov som inledningsvis beviljades 2011, uppfördes mellan 2011 och 2016 och som erhöll slutbesked 2016.

Övrigt
Fullmakter har sedan tidigare bifogats överklagandet.

Malmö som ovan
Rima Andén

UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

DELEGATIONSBESLUT: BYGGLOV

2011-11-09

DNR: 2011:2809
BESLUTSNR: § B 0395

ELIASSON KJELL

SIMHOPPSVÄGEN 18
451 77 UDDEVALLA

AMMENÄS 1:101

Ändring av tidigare beviljat bygglov (Tillbyggnad av enbostadshus och garage)

Bygglov beviljas med liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt plan- och bygglagen, PBL, 9 kap §31b för byggnadsarean samt byggnadshöjd på bostadshus.

Ärendebeskrivning /bedömning/motivering:
Ansökan avser ändring av tidigare beviljat lov på så sätt att garagets byggnadshöjd sänkts till ca 2,85m från markens medelnivå och föreslås nu med 27 graders takvinkel samt 59,4 kvm byggnadsarea. En ny situationsplan med uppdaterade fastighetsgränser ger annat avstånd till tomtgräns av tillbyggnaderna så att garaget är placerat som närmast 3,8m från gräns mot granntomt i väster och ca 7m från gata i söder. Vid kontrollräkning av byggnadsarean på bostadshuset visas att den är 146 kvm, uterummet oräknat.

För fastigheten gäller detaljplan FO 113 fastställd 2006-11-10. Aktuella bestämmelser enligt denna föreskriver högst 200 kvm byggnadsarea, altaner och balkonger mm oräknat, högst 5,5 m byggnadshöjd på bostadshus och 3,0m byggnadshöjd på garage med högst 27 graders takvinkel samt att garage ska placeras minst 6,0m från gräns mot gata

Förslaget avviker från gällande detaljplan avseende högsta exploateringsgrad med 5,4 m² samt att det är 5,9 m byggnadshöjd på bostad istället för 5,5 m.

Förnyat grannehörande har inte bedömts behöva ske med anledning av den ändrade förslaget

Då byggnaden ligger på en mycket kuperad tomt kan höjdavvikelsen godtas och avvikelsen i exploateringsgrad bedöms som liten.

PER BÖRJESSON har anmälts som kontrollansvarig.

Övriga upplysningar se baksidan

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

Upplysning/villkor:
Detta beslut upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslutet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.
För att få påbörja den sökta åtgärden krävs ett **byggstartbesked.**

Tekniskt samråd krävs. Se tidigare bifogad inbjudan till Tekniskt samråd.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Mikael Wennergren
Bygglovchef

Ritningar/handlingar som legat till grund för beslutet.
Fasad och planritningar bostadshus med ankomstdatum 2011-09-02
Situationsplan samt fasad och planritningar garage med ankomstdatum 2011-11-04

Avgift:
Ingen extra avgift **bygglov** för ändring av beslut.
Kostnader för startbesked, fastställande av kontrollplan, **planavgift,** m.m kommer att tas ut i samband med startbeskedet

Meddelande av beslut enligt PBL 9 kap § 41b för kännedom till:
Ägarna av intill- och närliggande fastigheter till den fastighet som beslutet avser.

Kungörande av beslut enligt PBL 9 kap § 41a:
Meddelande i Post- och Inrikes Tidningar

Bilaga 1

Slutbesked

2016-11-25

Dnr: 2015/1186/ **Bnr:** SL0367

ELIASSON KJELL
NEDRE MYRVÄGEN 10
451 91 UDDEVALLA

Handläggare
Byggnadsingenjör, Kenneth Fjällström
Telefon 0522-69 73 09
kenneth.fjallstrom@uddevalla.se

AMMENÄS 1:101

Ändring av tidigare beviljat bygglov (Tillbyggnad av enbostadshus och garage) (2011:2809)

Beslut

Slutbesked lämnas enligt plan- och bygglagen, PBL, 10 kap §34.

Beslutsunderlag

Kvalitetsverifikat har inlämnats som visar att byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt bygglovet, startbeskedet samt kontrollplanen. Några avvikelser har inte noterats.

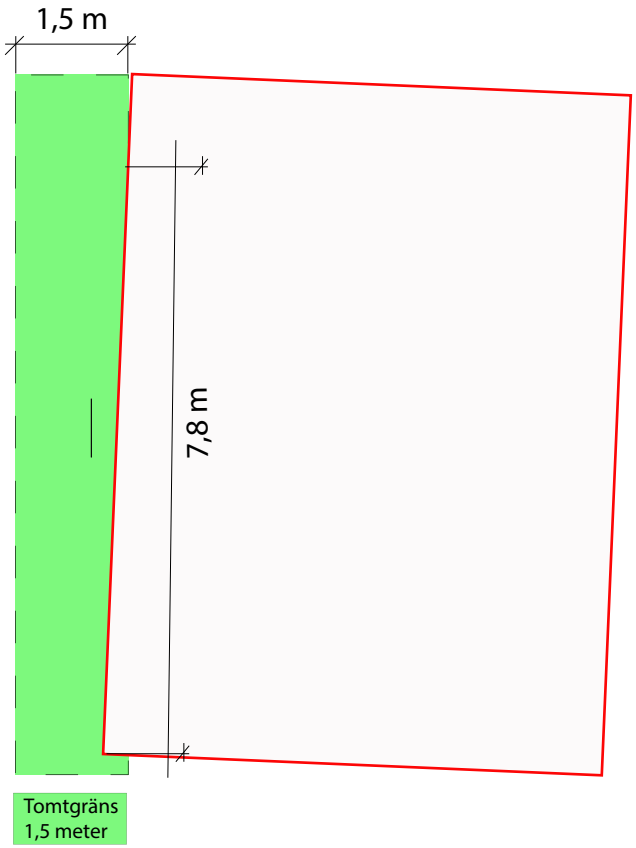
Samhällsbyggnad

Kenneth Fjällström
Byggnadsingenjör
I enlighet med delegation från samhällsbyggnadsnämnden Q.2.11

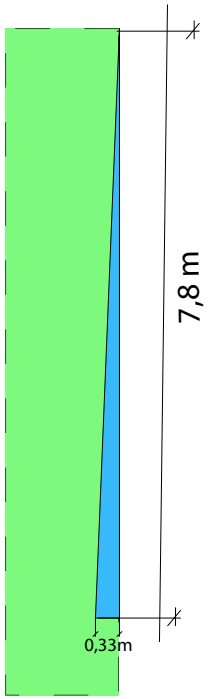
Kopia till kontrollansvarig

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Närmre tomtgräns än 1,5 meter



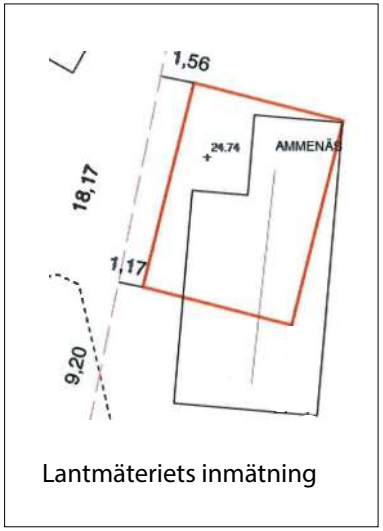
1,17-1,50=-0,33



Av byggnadens totala byggnadsyta
59 m² uppgår den del som ligger närmre
tomtgräns än 1,5 meter till 0,2%

$$\frac{0{,}33\text{m} \times 7{,}8\text{m}}{2} = 1{,}287\ \text{m}^2$$

$$\frac{1{,}287\ \text{m}^2}{59\ \text{m}^2} = 0{,}0218\ \ (0{,}218\%)$$



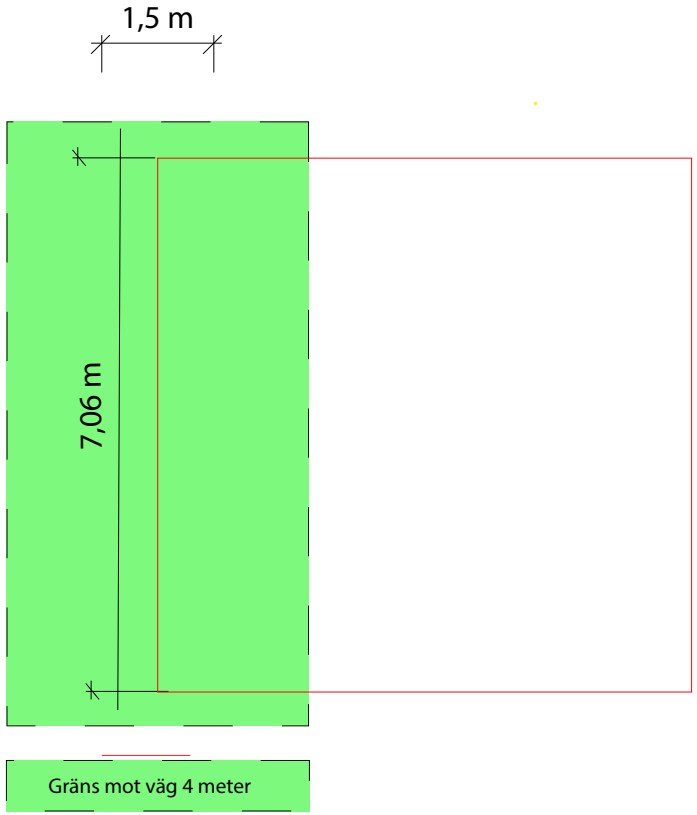
Lantmäteriets inmätning

Gräns mot väg 4 m
Allmän platsmark 6 m

Utdrag ur detaljplan F02Ä

”§ 8 BYGGNADSHÖJD OCH TAKLUTNING
Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter.
Taklutning på huvudbyggnad utan sluttningsvåning får uppgå till högst 38 grader.
Taklutning på huvudbyggnad med sluttningsvåning får uppgå till högst 27 grader.
Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 meter. Beviljat bygglov: Byggnadshöjd 5,3 m
Taklutning på uthus får uppgå till högst 27 grader.

§ 12 PLACERING
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns.
Uthus ska placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt och parkmark samt minst 4 meter från gräns mot väg. Garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten.



Av byggnadens totala byggnadsyta
49,84 m² uppgår den del som ligger närmre tomtgräns än 4 meter till 28%
Enligt flygbild uppgår samma yta till 56%

$$2\text{m} \times 7{,}06\text{m}^2 = 14{,}12\text{m}^2$$

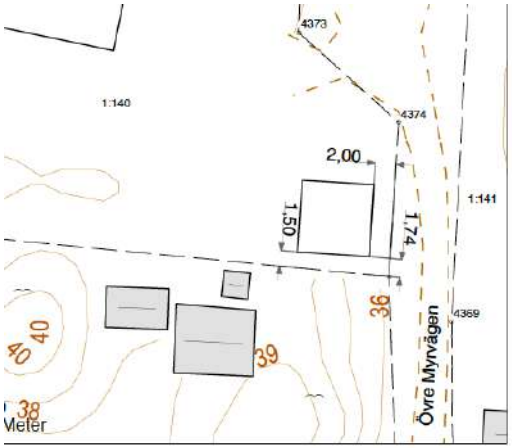
$$\frac{14{,}12\ \text{m}^2}{49{,}84\ \text{m}} = 29\%\ \ (0{,}287\%)$$

På tomtgräns = 58%

Bedömning Beviljat bygglov!?
Avvikelsen från detaljplanen bedöms som en liten avvikelse och förenligt med detaljplanens syfte, då avvikelsen är mindre än 10%.

Flygfoto med tomtgräns
Finns 6 m framför garageport?





Samma byggnadsnämnd har beviljat bygglov för fastigheten Ammenäs 1:140.
Bilderna visar uppenbart att ärenden inte behandlas i enlighet
med varked detaljplan eller PBL.



Garagebyggnad

Bilden visar tomtgräns samt allmän plats.
Råder ingen tvekan om att placering ligger direkt på tomtgräns intill allmän plats och att byggnadshöjden klart överstiger i detaljplan föreskriven byggnadshöjd.



