



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Rättsenheten
Anna Roslund

Klagande

BESLUT
2017-09-04

Diarienummer
403-21201-2017 E

Sida
1(8)

1. David Matiasson

2. Matthias Klein

3. Åsa Eriksson

4. Roger Johansson

5. Maria Johansson

6. Andreas Wennberg

7. Veronica Fredriksson

8. Lennart Nyman

9. Jenny Nyman

Ombud för 1-9
(Delgivningskvitto)

Advokat Christopher Lindén
Måres Advokatbyrå AB
Västra Hamngatan 8
411 17 Göteborg

Motpart
(Delgivningskvitto)

Salamandern ekonomisk förening
Att: Mikael Brunberg
Grunnebo 263
462 93 Vänersborg

Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av fyra stycken parhus med åtta lägenheter samt uppsättande av byggskylt på fastigheten Fiolen 3 i Vänersborgs kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandet från Lennart och Jenny Nyman.

Länsstyrelsen avslår begäran om platsbesök.

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och avslår ansökan om bygglov.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden i Vänersborgs kommun (nämnden) beslutade den 16 juni 2017, B N § 69, BYGG.2017.159, att bevilja bygglov för nybyggnad av 4 stycken rad/kedjehus/parhus med 8 lägenheter samt upprättande av byggskylt på fastigheten Fiolen 3. Av beslutet framgår i huvudsak följande. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende avstånd mellan byggnader inom samma fastighet samt avstånd till fastighetsgräns. Avvikelsen bedöms utgöra en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte att möjliggöra bostäder.

Ansökan avser 4 stycken parhus med carport och förråd.

För fastigheten gäller detaljplan nr B30 för Blåsut, fastställd den 24 juli 1933. Kvarteretsmark får endast bebyggas för bostadsändamål. Byggnader ska uppföras fristående eller två och två sammanbyggda. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas. Det ger en byggrätt på 825 kvm. Byggnad vars byggnadshöjd överstiger 5 meter ska förläggas minst 6 meter från fastighetsgräns och byggnad vars byggnadshöjd är lägre på minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Carport, förråd och uthus får inte ha mer än 3 meter till takfot och 4 meter till taknock. Huvudbyggnad får uppföras i högst 2 våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Avståndet mellan skilda byggnader inom samma fastighet får inte vara mindre än 12 meter. Om hinder inte möter ur brandsynpunkt för mindre gårdsbyggnader som inte är högre än 1 våning placeras som närmast 3 meter från annan byggnad. Utmed lokalgatan är kvarteretsmarken prickad förgårdsmark och får inte bebyggas.

Bestämmelserna innebär att den sökta åtgärden strider mot detaljplanen avseende avstånd mellan byggnader inom samma fastighet som endast är 1,5 meter som kortast och att hus A placeras 5,16 meter i stället för 6 meter från fastighetsgräns.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig i ärendet. De lämnar synpunkter avseende bland annat efterlevnad av Länsstyrelsens föreläggande om skyddsåtgärder, utformning av utemiljön och dagvattenhantering.

Kretslopp och vatten har yttrats sig. De anför följande. Fastigheten ligger inom beslutat kommunalt verksamhetsområde för VA. Om nyexploateringen ska ha endast en anslutning (förbindelsepunkt) gentemot kommunalt VA krävs att en förrättning sker för gemensamhetsanläggning för VA samt upprättande av en samfällighetsförening hos Lantmäterimyndigheten.

Norra Älvsborgs räddningstjänstförbund har ingen erinran. De framför dock rekommendation om att brandskyddsbeskrivningen som kommer att tas fram till det tekniska samrådet särskilt bör titta på avståndet mellan byggnader.

Berörda sakägare på fastigheterna mandolinen 13, 10, 4, 2, 1 och 12, Blåsut 2:18, 2:2 och 2:13, samt Fiolen 2 och 4 har underrättats om ansökan och lämnats tillfälle att yttra sig. Synpunkter har framförts av sakägare till Mandolinen 10, 1, 13, 4, 5 och 12 avseende bland annat oro för ökad trafik, närhet till gräns, skuggande solljus samt ianspråktagande av grönytor.

Framförda synpunkter har bemötts punkt för punkt i tjänsteskrivelsen. Dessa påverkar dock inte nämndens ställningstagande.

Som bedömning anförs i huvudsak följande.

De fyra parhusen bedöms vara lämpliga för sitt ändamål samt tillgängliga och användbara för personer med funktionshinder. Arkitekturens och färgsättningen är anpassad till omgivningen och ger en god helhetsverkan. Avvikelserna mot detaljplanen avseende närhet till fastighetsgräns och avstånd mellan byggnader inom samma fastighet bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

David Matiasson, Matthias Klein, Åsa Eriksson, Roger och Maria Johansson, Andreas Wennberg, Veronica Fredriksson samt Lennart och Jenny Nyman (klagandena) har genom ombudet advokat Christopher Lindén överklagat nämndens beslut och yrkar i första hand att beslutet upphävs och ansökan om bygglov avslås. I andra hand yrkas att beslutet upphävs och ärendet återförvisas till nämnden för förnyad handläggning. De anför i huvudsak följande.

Nämnden har gjort flera felbedömningar i sitt beslut. Sökt åtgärd strider i flera delar mot detaljplanen och inga avvikelser kan anses vara av mindre karaktär. De är inte heller förenliga med planens syfte. Avseende landskapsbilden kommer grönområdet att gå förlorat. Nämnden har till synes inte alls beaktat detta. Avseende de fridlysta djurarterna så riskerar dessa att påverkas i negativ riktning. Nämnden har dels inte beaktat detta, dels inte exempelvis villkorat bygglovets med en utredning och handlingsplan för nämnda djurarter. Det finns även säkerhetsrisker med sökt åtgärd såvitt avser brandsäkerhet.

Vid varje bygglovsärende ska en individuell prövning göras av varje ärende och samtliga invändningar ska beaktas. Det har inte gjorts i förevarande fall. Ett generellt beslut är inte tillåtet. Mot bakgrund av detta ska ärendet återförvisas till nämnden för erforderlig handläggning.

För området gäller detaljplan nr B30. Av detaljplanen följer att marken endast får bebyggas för bostadsändamål. Av detaljplanen följer vidare att för byggnader med en byggnadshöjd som överstiger fem meter ska dessa placeras minst sex meter från fastighetsgränsen och byggnader som är lägre än fem meter ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Av detaljplanen framgår dessutom att tomtplats inte utan synnerliga skäl får ges

en mindre areal än 1 000 kvm på den aktuella kvartersmarken. Vidare framgår att på tomtplats som har en mindre areal än 1 200 kvm får endast uppföras bostadsbyggnader samt vissa gårdsbyggnader. Syftet med regleringen är att förebygga alltför tät bebyggelse i området. Enligt planbestämmelsen Ö finns begränsningar som innebär att tätbebyggelse ska undvikas. För att sammanbyggnad ska kunna ske krävs att en bedömning görs av Länsstyrelsen (idag Lantmäterimyndigheten) som kan likställas med en skälighetsbedömning. Detta har inte gjorts i förevarande fall.

Sökt åtgärd strider mot detaljplanen eftersom avståndet mellan byggnaderna som bygglov är sökt för är mindre än vad detaljplanen medger. Detsamma gäller byggnadshöjden. Avvikelserna är väsentliga och kan inte anses vara av mindre karaktär. Under alla omständigheter, för det fall att Länsstyrelsen skulle finna att avvikelserna är tillåtna, är avvikelserna i vart fall inte förenliga med planens syfte. Syftet med planen är just att inte ha för tät bebyggelse i området. Avvikelserna strider således helt mot planens syfte.

Avståndet mellan byggnaderna innebär dessutom en betydande olägenhet. I kommentaren till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, (Didon m.fl.) anges bland annat att när det gäller byggnader ska dessa placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenheter för omgivningen. I detta ligger bland annat att byggnader ska placeras på sådant avstånd från varandra och utformas så att spridning av brand förhindras. I förevarande fall är avståndet mellan byggnaderna alltför litet för att byggnaderna ska anses säkra ur ett brandsäkerhetsperspektiv. Avståndet som anges i detaljplanen är det minsta avstånd som kan anses brandsäkert, jfr Boverkets byggregler (BFS 2011:6).

Avseende parkeringsplatser på punktprickad mark saknas skäl att frångå bedömningen i detaljplanen att marken inte får bebyggas. Parkeringsplatser är att klassa som bebyggelse enligt PBL. Alternativ placering på icke punktprickad mark är dessutom möjlig i förevarande fall. Marken vid samtliga vägar i området är punktprickad. Syftet är uppenbarligen att värna om att landskapsbilden inte blir påfallande bebyggelseorienterad. Det finns inte skäl att frångå detaljplanen. Sökt bygglov avseende parkeringsplatserna ska således avslås.

Den befintliga byggnationen i området är i huvudsak enplanshus. Sökt bygglov avser tvåplanshus om får en framträdande roll i landskapsbilden. Bebyggelsen kommer på ett opåkallat sätt öka i området. Tillgängligheten till området kommer att minska. Bebyggelsen i området får inte en naturlig utvidgning utan i stället en utvidgning som stör landskapsbilden. Även mot bakgrund av detta är åtgärden inte förenlig med detaljplanen.

Bygglov ska inte beviljas även mot bakgrund av att betydande olägenheter föreligger. Kvällssolen kommer i princip att försvinna för byggnaden på fastigheten Mandolinen 10. Detta är inte någonting som ska behöva tålas. En alternativ placering av de lovsökta byggnaderna är möjlig.

Ombudet har i yttrande till nämnden hemställt att utredning bör ske med anledning av att placeringen av BÖ2 är oklar. Enligt detaljplan som advokatbyrån erhållit från Lantmäterimyndigheten är byggnaderna placerade på BÖ2 mark. Dessutom saknas en aktuell utredning avseende fridlysta djurarter på den aktuella platsen. Senaste utredningen vidtogs i september 2011 och avsåg endast salamandrar och inte exempelvis den fridlysta kopparödlan som finns på platsen.

Tomtplats på BÖ2 mark får inte utan synnerliga skäl vara mindre än 1 000 kvm. Några synnerliga skäl har inte framkommit. På tomtplats till en mindre area än 1 200 kvm får endast uppföras en bostadsbyggnad. Avståndet mellan skilda byggnader på nämnda tomtplats får inte vara mindre än 12 meter. Nämnden får medge mindre avstånd men inte under nio meter. Detta har inte gjorts i förevarande fall. Det kan inte anses rimligt att bifalla en bygglovsansökan när sådana osäkerhetsfaktorer föreligger.

Nämnden har inte beaktat de invändningar de framfört och de (nämnden) har inte heller redogjort för sina överväganden. Ett beslut från en nämnd får inte vara generellt utan samtliga omständigheter i ärendet ska beaktas. I förevarande fall verkar det inte som nämnden överhuvudtaget tagit ställning till flera invändningar. De motiverar inte heller närmare varför de anser att en mindre avvikelser från detaljplanen föreligger avseende exempelvis avstånd mellan byggnader. Beslutet är så bristfälligt att en återförvisning är nödvändig.

De begär att Länsstyrelsen före beslut håller ”syn” på fastigheten. Det är nödvändigt för att Länsstyrelsen ska kunna fatta ett korrekt beslut.

Skälen för Länsstyrelsens beslut

Tillämpliga bestämmelser

Av 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att bestämmelser om vem som får överklaga beslut om bygglov finns i 22 § förvaltningslagen.

Enligt 22 § förvaltningslagen får ett beslut överklagas av den som beslutet angår om det har gått honom emot. Det krävs alltså att klagande har ett sådant intresse i saken att det berättigar honom att överklaga.

Beslut om bygglov anses enligt fast praxis angå, förutom sökanden, ägare till fastigheter som gränsar direkt till den fastighet bygglovet gäller och därutöver ägare till fastigheter i nära grannskap som är särskilt berörda med hänsyn till arten och utformningen av det byggandet, som avses med bygglovet, naturförhållandena på platsen m.m. (RÅ 1992 ref 81). Även andra än fastighetsägare, t.ex. kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs kan ha rätt att överklaga beslut om bygglov (RÅ 1992 ref. 43; jfr 9 kap. 25 § PBL). Kravet att den som är missnöjd med ett beslut ska vara särskilt berörd av den åtgärd som det söks bygglov för innebär inte

att varje märkbar förändring i omgivningen ger rätt att överklaga. Enbart den omständigheten att åtgärden blir synlig för honom kan inte vara tillräcklig. Det måste dessutom fordras att åtgärden på grund av sin art och omfattning i inte helt obetydlig grad inverkar på dennes förhållanden. Fastigheten Fiolen 3 omfattas av stadsplan. Stadsplan gäller som detaljplan. Av detaljplanen framgår bland annat att aktuell fastighet omfattas av beteckningen BÖ₂ vilket bland annat innebär att fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Kvarteret och kvartersdelar får endast bebyggas med fristående hus eller två och två sammanbyggda. Huvudbyggnad får inte uppföras med fler än två våningar och inte högre än 8 meter. Högst en femtedel av tomtens yta får bebyggas. Huvudbyggnad som inte är sammanbyggd i tomtgräns ska, om den är högre än 5 meter, förläggas minst 6 meter från tomtgräns. Om byggnaden är lägre än 5 meter ska den förläggas minst 4,5 meter från tomtgräns. Tomtplats får inte utan synnerliga skäl ges mindre areal än 1 000 kvm. På tomtplats som innehåller mindre areal än 1 200 kvm får endast uppföras en bostadsbyggnad jämte sådana gårdsbyggnader. Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomtplats får inte vara mindre än 12 meter. Nämnden får, om hinder inte möter ur brandfaresynpunkt, medge mindre avstånd, dock inte under 9 meter.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om vissa förutsättningar är uppfyllda. En förutsättning är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Vidare gäller att åtgärden uppfyller kraven i bl.a. 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 2 kap. 9 § och 8 kap. 1 § PBL.

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

Lennart och Jenny Nymans fastighet Mandolinen 5 gränsar inte direkt till Fiolen 3 och de har inte heller på annat sätt visat att de är så berörda av beslutet att de har rätt att överklaga. Mot bakgrund av detta ska deras överklagande avvisas.

Länsstyrelsen har, såsom förvaltningsmyndighet, att följa förvaltningslagen (1986:223), FL. Det finns inte några bestämmelser om syn i förvaltningslagen. För att underlätta handläggningen av ett ärende kan Länsstyrelsen dock göra ett platsbesök, om det bedöms som nödvändigt för att kunna avgöra ärendet.

Med hänsyn till den utredning som förevarit i ärendet, med bland annat ingivna kartor och ritningar och med hänsyn till det GIS-material Länsstyrelsen har tillgång till, gör Länsstyrelsen bedömningen att ett platsbesök inte är nödvändigt för att kunna avgöra ärendet.

Den aktuella åtgärden avviker från detaljplanen vad gäller avstånd mellan byggnader. Som framgår ovan anger detaljplanen att avståndet mellan byggnader ska vara 12 meter men att nämnden i vissa fall får medge mindre avstånd, dock inte under 9 meter. I förevarande fall framgår av handlingarna i ärendet att avståndet mellan de tre byggnaderna B, C och D med tillhörande carport kommer att vara mellan 1,5 och 2,6 meter. Nämnden har bedömt detta som en liten avvikelse från planen. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning utan menar att avvikelsen är alltför stor för att anses utgöra en minder avvikelse i PBL:s mening. Av handlingarna i ärendet framgår även att byggnad A avviker från detaljplanen på så vis att den är förlagd 5,16 meter från tomtgräns i stället för 6 meter som detaljplanen anger. I denna del delar Länsstyrelsen nämndens bedömning att avvikelsen kan anses utgöra en liten avvikelse.

Mot bakgrund av att Länsstyrelsen bedömer att avvikelsen vad gäller avstånd mellan byggnader inte kan anses utgöra en liten avvikelse saknas anledning att bedöma övriga invändningar från klagandena. Beslutet ska således upphävas och ansökan om bygglov avslås.

I detta ärende har länsjuristen Anna Roslund beslutat.

Anna Roslund

Detta beslut har godkänts digitalt. Det saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:
byggnad@vanersborg.se

Så här överklagar du Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen.** Länsstyrelsens e-postadress är vastragotaland@lansstyrelsen.se. Skickar du med vanlig post är adressen Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 403 40 Göteborg.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Länsstyrelsen överklagandet och handlingarna till mark- och miljödomstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Är du osäker på när tiden går ut kan du kontakta Länsstyrelsen.

Överklagandet ska vara skriftligt. I skrivelsen ska du ange
- ditt namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress,

- vilket beslut du överklagar, till exempel genom att ange beslutsdatum och ärendets diarienummer, samt
- hur du anser att Länsstyrelsens beslut ska ändras och varför det ska ändras.