



Se sändlista

Överklagande av Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommuns beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Varva 2:115, Gävle kommun

Beslut

Länstyrelsen i Gävleborgs län beslutar att avslå överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Fredrik Lind och Sofie Halvarsson (sökandena) har ansökt om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Varva 2:115 i Gävle kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden (nämnden) i Gävle kommun beslutade den 7 november 2023 (BOB-2023-77) att bevilja ansökan om bygglov. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Aktuell fastighet ligger inom detaljplanelagt område. Tillbyggnaden innefattar höjning av tak och byggnation av takkupor. Höjningen medför att bostadshuset får inredd vind. I bygglovet ingår även tillbyggnad i form av utbyggnad av garage och entrédel. Fasaden flyttas ut så att hela bostadshusets längd blir lika bred. Tillbyggnaden har en byggnadsarea på 17,22 kvadratmeter.

Nämnden har angett i huvudsak följande som skäl för sitt beslut. Detaljplanen saknar bestämmelser om byggnads placering i förhållande till tomtgräns. Med anledning därav får 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som en planbestämmelse. Den sökta åtgärden strider mot 39 § BS då det befintliga bostadshuset är placerat närmare fastighetsgränsen till Varva 2:32 än 4,5 meter. År 1964 beviljades bygglov för byggnadens garagedel närmare gränsen än 4,5 meter. Fastigheten är relativt liten och bostadshusets placering hade medfört att avståndsbestämmelsen överträtts oavsett vilken sida garagedelen

hade placerats på. Särskilda skäl för undantag anses därför ha funnits när bygglovets beviljades. Då aktuell ansökan om bygglov avser tillbyggnad ska placeringen prövas igen. Tillbyggnaden är den mest lämpade med hänsyn till den befintliga byggnadens planlösning och dessutom är det enbart en liten del av tillbyggnaden som hamnar närmare gräns än 4,5 meter. Behovet anses angeläget eftersom åtgärden överensstämmer med det ändamål som marken enligt gällande detaljplan är avsedd att användas för och då flertalet fastigheter inom planområdet, utan överskridande av avståndsgränser enligt 39 § andra stycket byggnadsstadgan, kan få motsvarande behov tillgodosedda. Nämnden anser att det föreligger särskilda skäl att göra undantag från 39 § BS då det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan plats inom tomtens. Åtgärden medför inte men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Inte heller försvåras ett lämpligt bebyggande av området. Den sökta åtgärden är därmed planerlig vad gäller 39 § BS.

Av beslutet framgår vidare att takkupornas storlek och utformning inte är sådana att de ska beaktas i bedömningen av byggnadshöjd och våningsantal. Åtgärden är även förenlig med detaljplanens övriga bestämmelser. Tillbyggnaden kommer att medföra ökad insyn på grannens tomt. Avståndet mellan byggnaderna är över 15 meter och i tomtgräns finns också riklig växtlighet. Stor del av grannens fastighet blir därmed helt fri från insyn. De olägenheter som tillbyggnaden medför i fråga om viss insyn får tålas i denna miljö med hänsyn till förhållandena på platsen. Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller anpassnings-, utformnings- och omgivningskraven i 2 kap. 6 § PBL, 8 kap. 1 § PBL och 2 kap. 9 § PBL.

Beslutet har överklagats av Fredrik och Helena Hillnor (klagandena), ägare till den angränsande fastigheten Varva 2:32. Som det får förstås har klagandena anfört att nämndens beslut om bygglov ska upphävas. Vidare har klagandena i huvudsak anfört följande. Växtligheten mellan fastigheterna som utgörs av ett pilträd, ska inte vara en avgörande faktor för att godkänna bygglovets och gå emot klagandens behov av integritet. Trädet har bara löv på sommaren och är därefter endast en stam, som dessutom inte är för evigt. Klagandens familj tycker att det är jobbigt med fönster i direkt insyn mot klagandens hus och poolterass. Värdet av klagandens poolterass sjunker, vilket är att betrakta som en olägenhet. I dagsläget finns inget fönster vid grannfastigheten då denna del av byggnaden är en så kallad ekonomibyggning med garage. Det är möjligt att bygga ut fastigheten i en annan vinkel mot västläge som inte påverkar grannarna. Beslutet påverkar klagandens

vilja att bo kvar på fastigheten. Bygglovets går emot regeln om 4,5 meter mellan byggnad och tomtgräns enligt gällande bestämmelser i detaljplan. I och med beviljandet av bygglovets stängs även möjlighet för framkörning av fordon för sökandens baksida.

Sökandena har i yttrande över överklagandet anfört i huvudsak följande. Åtgärden uppfyller enligt nämnden kraven på avstånd till tomtgräns, byggnadshöjd med mera och är förenlig med aktuella bestämmelser i BS och PBL. Av praxis kan uttolkas att vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas bland annat med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. I ett villaområde med små tomter måste grannars toleransnivå mot upplevda störning vara större. En fastighetsägare i ett detaljplanerat område har att räkna med att befintliga förhållanden kan komma att ändras när en byggrätt utnyttjas. En tät bebyggelse kan förväntas och i ett tätbebyggt område är insyn vanligt förekommande. En alternativ tillbyggnad är inte möjlig bland annat på grund av borrhål och ledningar för bergvärme. Tillbyggnaden kommer i sin övre del ha två små fönster. Fönstren vetter mot grannens tomt där ett buskigt pilträd vuxit upp. Trädet består av flertalet stammar. Dessutom finns en nyligen planterad häck med buskar. Bakom denna grönska har grannen en avskärmd poolterass. I det fall att trädet skulle behöva tas bort skulle insynen ändå inte vara direkt då fönstren är placerade diagonalt i förhållande till varandra. Den begränsade insyn mot grannfastigheten som tillbyggnaden innebär kan inte anses utgöra en betydande olägenhet enligt PBL. Risken för ett minskat fastighetsvärde kan inte heller anses utgöra en betydande olägenhet enligt PBL. Denna risk torde även vara obefintlig, då en utomhuspool endast begagnas sommartid när den täta grönskan stänger ute möjlighet till insyn. Tillbyggnaden minskar inte avståndet till tomtgräns varför framkomlighet av fordon inte kommer minska.

Klagandena har utvecklat sin talan och i huvudsak anfört följande. När det planeras nybebyggelse bör helheten ses över för den totala fastighetsförvaltningen över tid. Klagandena har en utomhuspool, acklimatiserad till drift mellan april och oktober. Tilltänkt placering av fönster mot klagandena, närmare tomtgränsen än 4,5 meter, inskränker klagandenas integritet. Klaganden har även synpunkter vad gäller hur snöröjningen planeras att hanteras. Det är redan idag trångt från grannfastighetens väggliv mot tomtgräns. Byggnadens disposition i förhållande till tomtgränsen är inte väl uttänkt och bjuder in till att förvara sopkärl och lösöre i den direkta tomtgränsen.

Länsstyrelsen har bedömt att det inte har varit nödvändigt med ytterligare kommunikation i ärendet för att avgöra bygglovsfrågan.

Motivering till beslutet

Tillämpliga bestämmelser och förutsättningar i övrigt

Kommunala beslut får inte överklagas i den del de avser en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan enligt 13 kap. 2 § första stycket 8 PBL.

Den aktuella fastigheten omfattas av en stadsplan som vann laga kraft 1975. Enligt femte punkten i övergångsbestämmelserna till PBL, med hänvisning till 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ska stadsplanen gälla som detaljplan.

Av detaljplanens plankarta framgår att aktuell fastighet markerats som område BFI, som anges vara ett område för bostadsändamål med fristående hus. Av plankartan framgår vidare att vissa delar inom området har prickmarkerats, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Av planbestämmelserna framgår att byggnad inom området inte får uppföras till större höjd än 4 meter och att byggnad får uppföras med högst 1 våning.

Det krävs bygglov för tillbyggnad, vilket framgår av 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL. Prövningen av ett bygglov inom ett område med detaljplan sker enligt 9 kap. 30 § PBL. Först om den lovsökta åtgärden uppfyller kraven som där räknas upp kan bygglov beviljas med stöd av den bestämmelsen. Bland annat förutsätts att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser inte strider mot detaljplanen eller att de avviker från detaljplanen men att avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna eller äldre bestämmelser. Vidare förutsätts att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

För att planenlighet ska kunna bedömas måste planen tolkas och förstås. För tolkningen gäller vissa grundläggande principer. En detaljplan är utformad mot bakgrund av den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för detaljplanens antagande. Den ska därför tolkas utifrån den lagstiftning, de allmänna råd och handböcker som då gällde (se RÅ 1990 ref. 30 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14).

År 1975, när gällande detaljplanen antogs, var BS gällande. Enligt 39 § BS ska, om inte annat är föreskrivet, en byggnad inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Byggnadsnämnden kan dock medge undantag från detta krav, om det är påkallat av särskilda skäl samt kan

ske utan men för granne, fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

För att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL förutsätts även att åtgärden uppfyller vissa krav i 2 och 8 kap. PBL.

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt PBL får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet, enligt 2 kap. 9 § PBL. Den avsedda användningen eller byggnadsverket får inte heller medföra en betydande olägenhet på annat sätt.

Länsstyrelsens bedömning

Byggnadsverkets planenlighet och avstånd till fastighetsgräns

Nämnden har beviljat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten. Den första förutsättningen för att få bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL är att fastigheten och de byggnadsverk som åtgärderna avser antingen ska överensstämja med detaljplanen eller avvika på ett sätt som kan godtas. Av detaljplanen framgår att området är ett område för bostadsändamål. Länsstyrelsen bedömer därmed att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Vad gäller bedömning av om byggnadsverket överensstämmer med detaljplanen konstaterar länsstyrelsen följande. Den aktuella detaljplanen reglerar inte byggnaders placering i förhållande till tomtgräns. Då en sådan bestämmelse saknas ska 39 § BS tillämpas som en bestämmelse i planen. För att byggnadsverket ska vara förenligt med detaljplanen ska byggnaden inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter alternativt att nämnden har medgett undantag från detta krav. Av nämndens beslut framgår att befintligt byggnadsverk fick bygglov för garagedelen med en placering närmare fastighetsgräns än 4,5 meter år 1964. Av situationsplanen i ärendet framgår att garagets nordvästligaste del är 3,4 meter från fastighetsgränsen och att avståndet sedan ökar något längre mot nordost.

Ett undantag från avståndsbestämmelsen kan medges om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne, fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, enligt 39 § tredje stycket BS. Om förutsättningarna för undantag är uppfyllda är byggnadsverket planenligt. Eftersom det är fråga om en undantagsbestämmelse bör den

dock tillämpas restriktivt (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 oktober 2018 i mål nr P 11424-17).

Bedömningen av om det finns särskilda skäl för undantag ska göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 september 2012 i mål nr P 2693-12). Särskilda skäl kan föreligga om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan, ändamålsenlig plats på fastigheten (se bl.a. RÅ 1985 2:11, RÅ 1987 not. 221 och RÅ 1994 ref. 8) Av praxis framgår att för att undantag ska medges bör byggnaden tillgodose ett angeläget behov för fastigheten (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 december 2014 i mål nr P 6026-14). Behovet får anses angeläget om åtgärden överensstämmer med det ändamål som marken enligt gällande detaljplan är avsedd att användas för och om flertalet fastigheter inom planområdet, utan överskridande av avståndsgränser enligt 39 § andra stycket BS, kan få motsvarande behov tillgodosett (jfr. MÖD 2016:2).

Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Länsstyrelsen bedömer att ett garage är ett för fastigheten angeläget behov och att garagets funktion medför att en placering i anslutning till in- och utfart är ändamålsenlig. Av nämndens beslut framgår att det inte varit möjligt att uppföra garagedelen på en annan ändamålsenlig plats på fastigheten utan att överträda avståndsbestämmelsen. Länsstyrelsen instämmer i nämndens bedömning att särskilda skäl finns för placering av byggnadsverket närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Med men för granne avses en olägenhet som inte är betydande. Det som huvudsakligen har legat till grund för bestämmelsen är brandskyddsintresset men även grannelagshänsyn. Av förarbetena framgår att hänsyn ska tas till grannens intressen om åtgärden kan inverka på förhållandena på dennes tomt (se prop. 1959:168 s. 253 ff). Att ett undantag kan ske utan men för granne torde därmed ta sikte på de fall där byggnation sker nära en granne (jmf. RÅ 1971 ref. 29).

Av praxis kan följande rättsfall ge ledning vid bedömningen av om men för klaganden ska anses föreligga. Av en dom från Regeringsrätten, RÅ 1994 ref. 8, framgår att ett garage skulle placeras två meter från klagandes fastighetsgräns och elva meter från klagandes bostadshus. Klaganden hade anfört att garagebyggnaden skulle hamna i linje med långsidan av hans bostadshus, vilket skulle verka störande och skymma utsikten. Men beaktande av att avståndet mellan klagandens bostadsfastighet och garaget skulle uppgå till cirka 11 meter, konstaterade domstolen att den olägenhet som byggnaden skulle för-

orsaka klaganden inte är av den karaktär att den kan anses utgöra sådant men som hindrar att undantag medges. I en annan dom från Mark- och miljööverdomstolen var förhållandena sådana att garaget skulle placeras en meter från klagandens tomtgräns och 10 till 11 meter från klagandens bostadshus. Klaganden hade anfört att garaget skulle medföra försämrad utsikt, risk för negativ påverkan på fastighetens värde samt försämrad kvällssol. Domstolen konstaterade att dessa olägenheter inte kan utgöra sådana men som avses i 39 § BS, främst med hänsyn till garagets avstånd och placering i förhållande till bostadshuset på klagandens fastighet (Mark- och miljööverdomstolens dom 24 mars 2014 i mål nr P 9466-13).

Klagandena har anfört att det befintliga byggnadsverket är mer överkomligt då det är att betrakta som en ekonomibyggnad utan påverkan från fönster och dylikt. Som det får förstås anser klagandena inte att det befintliga byggnadsverket medför men för dem som grannar. Länsstyrelsen bedömer att befintligt byggnadsverk är utan men för granne, fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och försvårar inte ett lämpligt bebyggande av området. Då förutsättningarna för undantag är uppfyllda är byggnadsverkets placering planenligt.

Åtgärdernas planlighet och avstånd till fastighetsgräns

För att få bygglov inom ett område med detaljplan med stöd av 9 kap. 30 § krävs även att åtgärderna som ansökan avser inte strider mot detaljplanen. Tillbyggnaden innefattar höjning av tak och byggnation av takkupor, vilket medför att bostadshuset får en inredd vind. Ansökan avser även en utbyggnad av garage och entrédel. Åtgärderna innebär att det blir ett sovrum ovanför den befintliga garagedelen med fönster mot klagandenas fastighet. Åtgärderna kommer därmed placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. För att avgöra om åtgärden är planlig förutsätts att förutsättning för undantag enligt 39 § BS även föreligger för tillbyggnaden.

Av nämndens beslut framgår att tillbyggnaden är den mest lämpade med hänsyn till den befintliga byggnadens planlösning. Nämnden anger vidare att det endast är en del av tillbyggnaden som hamnar närmare gränsen än 4,5 meter samt att flertalet fastigheter inom planområdet, utan överskridande av avståndsgränser enligt BS, kan få motsvarande behov tillgodosedda. Länsstyrelsen instämmer i nämndens bedömning att byggnationen tillgodoser ett angeläget behov i ett område för bostadsändamål. Länsstyrelsen ser inte skäl att ifrågasätta nämndens bedömning att det inte är möjligt att uppföra byggnationen på en annan plats inom tomten. Då det huvudsakligen är

fråga om en påbyggnad på höjden av befintligt bostadshus, som därmed inte kan göras på annan plats, instämmer länsstyrelsen i nämndens bedömning att det utgör särskilda skäl att medge undantag från bestämmelserna i 39 § BS.

Vad gäller om åtgärderna medför men för granne konstaterar länsstyrelsen följande. Klagandena har anfört att åtgärderna medför besvärande insyn. Som framgår ovan innebär men för granne en olägenhet som inte är betydande. I aktuellt ärende är tillbyggnaden placerad 3,4-4,5 meter från klagandens tomtgräns. Länsstyrelsen har förståelse för att sovrum med fönster mot klagandens fastighet upplevs mer besvärande än att ha ett garage utan fönster på samma plats. Avståndet mellan tillbyggnaden och bostadsbyggnaden på klagandens fastighet är dock över 15 meter. Det är även växtlighet mellan bostadsbyggnaderna, bland annat ett pilträd som även vintertid har en avskärmande verkan. I tätbebyggda områden har grannar att räkna med en viss insyn från grannar. Med beaktande av praxis och med hänsyn till det relativt långa avståndet mellan klagandens bostadshus och tillbyggnaden, finner länsstyrelsen att olägenheten för klaganden inte kan anses utgöra sådant men som 39 § BS tar sikte på. Det finns inte heller hinder mot åtgärdernas placering med hänsyn till brandsäkerhet, trafiksäkerhet eller för möjligheten att bebygga området på lämpligt sätt. Länsstyrelsen instämmer i nämndens bedömning att förutsättningarna för undantag är uppfyllda och att åtgärdernas placering ska betraktas som planenlig.

Vad gäller åtgärdernas förenlighet med detaljplanen i övrigt, instämmer länsstyrelsen i nämndens bedömning att åtgärderna är planenliga.

Värdeminskning och insyn

Klagandena har anfört att värdet av klagandens poolterass sjunker och att det är en olägenhet. Länsstyrelsen konstaterar att eventuella värdeminskningar inte ska beaktas inom ramen för PBL (se Mark- och miljödomstolens dom i mål P 6051-18).

Klagandena har även anfört att insynen utgör en olägenhet. Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att byggnadsverket kan medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Bestämmelsen innebär ett skydd för grannar mot olägenheter som exempelvis skymd utsikt, ökad insyn och sämre ljusförhållanden. Vid en bedömning av vad som utgör en betydande olägenhet i det enskilda fallet måste områdets karaktär och förhållandena på orten be-

aktas (prop. 1985/86:1 s. 484). I praxis har kravet på betydande olägenhet kommit att ställas högt (jfr. t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 mars 2016 i mål nr P 7729-15 och RÅ 1990 ref. 52). För att en åtgärd ska nekas krävs därför att olägenheten bedöms vara betydande. Länsstyrelsen har förståelse för att uppförandet av aktuell byggnad på granntomten medför en omgivningsförändring som upplevs negativ för klagandena. Länsstyrelsen har ovan konstaterat att den ökade insynen inte medför men för granne, vilket är en olägenhet som inte är betydande. Länsstyrelsen bedömer att den ökade insynen inte heller utgör en betydande olägenhet. Länsstyrelsen instämmer därmed i nämndens bedömning att olägenheten inte anses vara en sådan betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening att bygglov bör nekas på den grunden.

Sammanfattning

Sammantaget finner länsstyrelsen inte att det framkommit något som medför att bygglov enligt PBL inte kan medges. Vad klagandena har anfört om snöröjning, sophantering och liknande och vad som i övrigt har framkommit i ärendet ändrar inte denna bedömning. Länsstyrelsen finner att nämnden har haft skäl att bevilja det sökta bygglovet och överklagandet ska därför avslås.

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor på telefon 010 - 225 10 00 eller via e-post gavleborg@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 8484-2023 i ämnesraden för e-post.

Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Caroline Näslund med länsjurist Fia Branteryd som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Sändlista

Fredrik Hillnor & Helena Hillnor (med förenklad delgivning via e-post)

Fredrik Lind & Sofie Halvarsson (via e-post)

Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommun (via e-post)

Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Så här överklagar ni beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Gävleborg antingen via e-post; gavleborg@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Gävleborg, 801 70 Gävle.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Vid förenklad delgivning anses ni ha tagit del av beslutet två veckor efter att Länsstyrelsen skickade beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer er överklagan så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, gavleborg@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-225 10 00. Ange diarienummer 8484-2023.