

**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivningslov i efterhand för rivning av befintligt enbostadshus**

**Ärendet**

Byggnadsnämnden beviljade 25 augusti 2020 (§ 119) rivningslov för rivning av 71 kvm av den befintliga byggnaden samt bygglov för påbyggnad och fasadändring av den kvarvarande delen av byggnaden, 218 kvm. Startbesked gavs och arbetet påbörjades. Under byggnadsarbetet revs hela byggnaden vilket stred mot det beviljade rivningslovet.

Nu aktuell ansökan avser rivningslov och startbesked i efterhand för rivning av hela byggnaden samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge rivningslov och startbesked i efterhand för rivning av befintligt bostadshus.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [redacted] och [redacted] ägarna till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 66 503 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de/den avgiftsskyldiga.
4. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Lotta Tapper, Timmermansvägen, 181 46 LIDINGÖ



Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 38 677 kronor och avgiften för rivningslovet är 6 456 i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Sanktionsavgiften är 66 503 kronor.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S 150 med beteckningen BFII. Inom område betecknat med F får fastigheten bebyggas med högst 1/8 av tomtytan motsvarande 248,4 kvm. Huvudbyggnaden får uppta 1/9 av tomtens yta dock högst 200 kvm om tomten är mindre än 2000 kvm. Tomten är 1987 kvm, vilket innebär huvudbyggnaden får uppta högst 200 kvm i byggnadsarea.

Komplementbyggnad får uppföras med högsta byggnadsarea om 1/40 av fastighetens yta motsvarande 49,7 kvm med en byggnadshöjd högst om 5 meter. Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar till en höjd av högst 8 meter. Terrassmurar får inte förläggas närmare gräns mot granntomt än 6,0 meter. Byggnadsnämnden kan dock efter grannhörande medge mindre avstånd där olägenhet inte kan ske. Huvudbyggnad får i allmänhet inte uppföras närmare gata eller allmän plats än 10 meter, dock får efter byggnadsnämndens prövning avståndet göras mindre, där hänsyn till kvarterens ändamålsenliga bebyggande kan ske, likväl ej under 6 meter. Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 38. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Förslaget redovisar en byggnad i två våningar med en byggnadsarea på 200 kvm samt fristående garage på 48,5 kvm. Fasadmaterialet är av gråvit puts med gröna snickerier. Huvudbyggnaden placeras 10 meter från allmän gata.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Den befintliga byggnaden har rivits utan rivningslov och startbesked.



Enligt 11 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen. Enligt 9 kap. 10 § PBL krävs rivningslov för rivning av byggnad. Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

Det finns förutsättningar att ge rivningslov i efterhand för åtgärden. Rivningen strider inte mot detaljplanen. Den rivna byggnaden hade inget kulturhistoriskt värde.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked. Avgiftens storlek fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslut om avgift fattas enligt 9 kap. 1 § PBF. Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kronor. Byggsanktionen ska med stöd av 11 kap. 57 § PBL tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen. Nuvarande ägare var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Bygglovavdelningen bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägare som även är den som fått fördel av överträdelsen.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 58 § PBL inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Åtgärden utfördes år 2020. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Enligt 11 kap. 53a § PBL får dock byggsanktionen i ett enskilt fall sättas ner om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Enligt 11 kap. 56 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om överträdelsen avser rivning och rivningen har gjorts med stöd av annan lag eller författning, varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller



hälsa, för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annans egendom eller gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av en eldsvåda eller någon annan liknande händelse. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner eller låta avgiften utgå. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Eftersatt underhåll av byggnad anses i detta fall inte vara skäl nog till omedelbar rivning.

Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om rivningslov eller anmälningspliktig åtgärd brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked när det gäller ett en- eller tvåbostadshus är, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) för år 2020 är 47 300 kronor och sanktionsarean är 203 kvm.

Beräkningsgrundande formel är  $(1 * pbb) + (0,002 * pbb * sanktionsarea)$

Beräkning  $(1 * 47300) + (0,002 * 47300 * 203)$ .

Beräknad sanktionsavgift är 66 503 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker rivningslov och startbesked i efterhand för den rivna byggnaden samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning, varsamhet samt förbud mot förvanskning.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

#### **Underlag för beslut**

- Fasad-, sektion- och planritning, garage 2021-01-27
- Exteriörredovisning 2021-01-27



- Nybyggnadskarta 2021-01-27
- Fasadritningar (2st) 2021-01-27
- Sektion- och övreplanritning 2021-01-27
- Entréplan 2021-01-27
- Situationsplan 2021-01-27
- Underlag för beräkning av sanktionsavgift 2021-01-27
- Foton på riven byggnad 2021-01-28

### **För lovet gäller följande:**

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida [www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen) under Kart- och mättjänster.

### **Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:**

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 28 januari 2021.

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör



sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

---

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

### **Hur du överklagar**

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen).

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan).