

Najib Veghar
08-568 910 00

Dnr BN 2021-000088

Byggnadsnämnden

Ansökan om rivnings- och bygglov i efterhand för rivning och tillbyggnad av huvudbyggnad

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygg- och rivningslov samt startbesked i efterhand för tillbyggnad av huvudbyggnad. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha rivit och uppfört tillbyggnaden utan bygg- och rivningslov och utan startbesked. Ansökan avser även bygglov för en tillbyggnad i fasad mot söder genom inglasad altan.

Enligt ansökan revs den befintliga entrévåningen i samband med genomförande av utvändig ändring och ändring av takutformning (ärende med dnr BN 2020-0609). Enligt byggherren rasade större delen av entrévåningens konstruktion när arbetet med takkonstruktionen och utvändiga ändringen genomfördes. De kvarstående delarna var i ett dåligt skick och bedömdes inte kunna bära det nya taket. Byggherren har skickat in bilder som styrker påståendet. Entrévåningen revs och byggdes upp i samma storlek. Inlämnade förslag redovisar även en tillbyggnad i fasad mot söder med tillkommande byggnadsarea om 42 kvm som ska uppföras senare.

Rivningen, återuppbyggnaden samt tillbyggnaden överensstämmer med gällande detaljplan och kraven enligt 9 kap. 30 § PBL bedöms uppfyllda.

Ärendet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha utfört en rivning samt återuppbyggnad utan rivnings- och bygglov samt startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. 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 befintlig entrévåning.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov och startbesked i efterhand för återuppbyggnad av entrévåningen samt bygglov för tillbyggnad.



3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra [REDACTED] och [REDACTED], ägarna till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 43 043 kronor för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörjat en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga

4. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra [REDACTED] och [REDACTED], ägarna till fastigheten att solidariskt betala byggsanktionsavgift om 26 677 kronor för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörjat 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. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

5. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Arash Behnam, Centrumslingan 45, 171 45 Solna

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Najib Veghar
Byggnadsinspektör

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 22 586 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Avgiften för rivningslovet är 6 188 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för rivningen är $26\,677/4=6\,669$ kronor.

Byggsanktionsavgiften för återuppbyggnaden är 43 043 kronor.



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

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 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 för återuppbyggnaden, men bedömer att avgiften kan sättas ner till en fjärde del med hänsyn till att överträdelsen inte har skett uppsåtligen.

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.

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



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

Underlag för beslut

- Fasadritningar (3st) 2021-02-15
- Sektionsritning 2021-02-15
- Planritningar (3st) 2021-02-15
- Situationsplan 2021-02-15

Bilaga 1. Beräkning av byggsanktionsavgift för tillbyggnad

Bilaga 2. Beräkning av byggsanktionsavgift för rivning

För lovet gäller följande:

I detta ärende krävs slutbesked. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:

- Slutansökan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat bygg-/rivnings-/marklov och startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.
- Sakkunnighetsintyg om utförd lägeskontroll

Upplysningar

Bygg- och rivningslov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Exp:

Underrättas

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

Delges:

- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)

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.



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.