

Kjell Hesselgren  
08-568 910 00

Dnr BN 2020-001291

Byggnadsnämnden

**Ansökan om rivningslov och bygglov med startbesked i efterhand för rivning av garage och del av huvudbyggnad samt ändring av väggfasad**

**Ärendet**

Den 31 juli 2020 beviljades bygglov med startbesked för fasadändring (dnr BN 2020-000844) på rubricerad fastighet. Under pågående arbete uppmärksammade miljö- och stadsbyggnadskontoret att ett med huvudbyggnaden sammanbyggt garage med altan ovanpå samt en del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst med balkong ovanpå rivits. Nedre delen av väggen på byggnadens fasad med frontespis mot norr hade även tagits bort, varvid väggens utseende väsentligt ändrats. Lov saknades för åtgärderna.

Nu aktuellt ärende avser rivningslov i efterhand för rivning av garage med altan samt del av huvudbyggnaden mot nordväst med balkong ovanpå. Ärendet avser även bygglov i efterhand för ändring av byggnadens fasad mot norr, som ändrats genom borttagande av nedre del av vägg på frontespis. Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha utfört rivningsarbetet samt ändringen av byggnadens fasad utan lov och startbesked.

Bygglov och startbesked för återuppbyggnad av de delar av huvudbyggnaden som rivits och ändrats samt ändring av planlösning, byggnadskonstruktioner och VA-installationer, beviljades den 29 november 2020 samt 16 december 2020 (dnr BN 2020-001291).

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § samt 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, att ge rivningslov med startbesked i efterhand för rivning av garage med altan mot norr samt riven del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst med balkong ovanpå.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § samt 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, att ge bygglov och startbesked i efterhand



för ändring av byggnadens yttre utseende, avseende borttagande av nedre del av vägg på huvudbyggnadens fasad med frontespis mot norr.

3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 26 535 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Kjell Hesselgren  
Byggnadsinspektör

## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för ärendet är 6 550 kronor, varav 3 844 kronor avser avgift för rivningslovet och 2 706 kronor avser avgift för fasadändringen, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 26 535 kronor, varav 20 339 kronor avser rivning av garage med altan och del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst med balkong ovanpå, samt 6 196 kronor avser ändring av fasad mot norr genom ändring/ borttagande av nedre delen av dess frontespis.

### **Ärendet**

Den 31 juli 2020 beviljades bygglov med startbesked för fasadändring (dnr BN 2020-000844).

Under pågående arbete uppmärksammade miljö- och stadsbyggnadskontoret den 12 november 2020 att ett med huvudbyggnaden sammanbyggt garage med altan ovanpå samt en del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst med balkong ovanpå rivits. Nedre delen av väggen på byggnadens fasad med frontespis mot norr hade även tagits bort, varvid väggens utseende väsentligt ändrats. Lov saknades för åtgärderna.

Ett tillsynsärende påbörjades (dnr BN 2020-001069).

Den 18 november 2020 inkom en ansökan om bygg- och rivningslov i efterhand. Den 29 november 2020 fattades ett delegationsbeslut avseende



bygglov i efterhand för återuppbyggnad av rivna och ändrade delar av huvudbyggnadens fasad (dnr BN 2020-001291).

Startbesked i efterhand gavs den 16 december 2020 avseende återuppbyggnad av rivna och ändrade delar av huvudbyggnadens fasad samt ändring av byggnadens planlösning, byggnadskonstruktioner och VA-installationer (dnr BN 2020-001291).

Ett startbesked för en s.k. Attefallstillbyggnad på del av yta där garage med altan varit placerad, beviljades den 29 december 2020 (dnr BN 2020-000877).

Nu aktuellt beslut i ärendet avser rivningslov med startbesked i efterhand för rivning av ett med huvudbyggnaden sammanbyggt garage med altan ovanpå och en bruttoarea om ca 24 kvm samt rivning av en del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst med balkong ovanpå och en bruttoarea om ca. 6 kvm. Ärendet omfattar även beslut om bygglov med startbesked i efterhand avseende ändring av byggnadens fasad mot norr där den nedre delen av väggens frontespis tagits bort motsvarande en väggarea om ca. 12 kvm i entréplanet, varvid väggens utseende väsentligt ändrats.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha utfört arbetena utan rivningslov, bygglov och startbesked.

En skrivelse från byggherren via ett ombud inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 14 februari 2021. I skrivelsen redogör byggherren för garagebyggnadens dåliga skick och uppger att altangolvet var så murket att det var en fara för alla som kunde tänkas beträda det. Vidare var en av väggarna, framförallt den ena långväggen, så skadad att den höll på att vittra sönder. Byggherren uppger att det som utförts inte är fråga om någon rivning utan endast ett påbörjande av en renovering av garaget och att deras avsikt var att behålla garaget som det alltid sett ut.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret vill tillrättalägga uppgiften från byggherren om att kommunen hävdade att en garagevägg var olovligt riven. Detta stämmer inte. Kontoret uppmärksammande det olovliga rivningsarbetet samt ändringen av fasaden först när alla åtgärderna hade utförts, enligt foton som togs vid platsbesök den 12 november 2020.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S 2 med beteckningen A.

Enligt planen får 1/8 av fastighetens yta, motsvarande 150 kvm, bebyggas.



Byggnad får uppföras i en våning och vindsvåning med högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgränser och komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränser.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att den befintliga byggnaden strider mot detaljplanen på flera punkter, bland annat är byggnaden i tre våningar. Byggnadshöjden är överskriden och betydligt högre än 4,5 meter. Komplementbyggnader är placerade intill tomtgräns, det vill säga mindre än 4,5 meter. Dessa avvikelser tillsammans bedöms inte som små. Avvikelserna är inte prövade enligt plan- och bygglagen.

### **Förvaltningens synpunkter**

Befintlig garagebyggnad med altan och en bruttoarea om ca. 24 kvm samt en del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst med balkong ovanpå med en bruttoarea om ca. 6 kvm har rivits utan rivningslov och startbesked.

En del av huvudbyggnadens fasad mot norr har ändrats utan bygglov och startbesked, där den nedre delen av väggens frontespis med en väggarea om ca. 12 kvm i entréplanet tagits bort, varvid väggens utseende väsentligt ändrats.

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 eller en del av byggnad. Det finns förutsättningar att ge rivningslov i efterhand för åtgärden enligt 9 kap. 34 § PBL. Byggnaden har inget kulturhistoriskt värde. Rivningen strider inte mot detaljplanen.

Enligt 9 kap. 2 §, 3c PBL krävs bygglov om byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Det finns förutsättningar för att ge bygglov i efterhand enligt 9 kap. 30 § PBL för utförd ändring av byggnadens yttre avseende ändring av del av huvudbyggnadens fasad/ frontespis mot norr.

Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärder påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

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. Miljö- och stadsbyggnadskontoret 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 byggnaden anses i detta fall inte vara skäl nog till omedelbar rivning.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 16 § 1, PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en del 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 är när det gäller ett en- eller tvåbostadshus, 0,4 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadsdelens sanktionsarea.

Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd, brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm. I aktuellt fall blir sanktionsarean 15 kvm, efter att den beräknade bruttoaren om 30 kvm för den rivna garagebyggnaden samt del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst minskats med 15 kvm.

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) för år 2020 är 47 300 kronor.  
Beräkningsgrundande formel är  $(0,4 * pbb) + (0,002 * pbb * \text{sanktionsarea})$   
Beräkning  $(0,4 * 47300) + (0,002 * 47300 * 15) = 20\,339$  kronor.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p. är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräknad ändrad fasadarea är 12 kvadratmeter.  
Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 47 300 kr (2020).  
Beräkningsgrundande formel  $(0,125 * pbb) + (0,0005 * pbb * \text{area})$   
Beräkning  $(0,125 * 47300) + (0,0005 * 47300 * 12) = 6\,196$  kr

Aktuell överträdelse ger en total byggsanktionsavgift på 26 535 kronor, varav 20 339 kronor avser rivning av garage och en del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst, samt 6 196 kronor avser ändring av fasad mot norr.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § PBL att byggnadsnämnden ger rivningslov i efterhand för rivning av garage med altan samt rivning av del av huvudbyggnadens entréplan mot nordväst. Byggnadslov i efterhand föreslås ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL, för ändring av huvudbyggnadens fasad mot norr, där den nedre delen av dess frontespis i entréplanet tagits bort. Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges för åtgärderna med stöd av 10 kap. 23 § PBL.



Med stöd av 11 kap. 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 26 535 kr.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande har kommunicerats med fastighetsägarna.

### **Underlag för beslut**

- Ansökan, inkom 2020-11-18
- Rivningsplan, inkom 2020-12-08
- Materialinventering 2020-12-08
- Fasadritning, fasad mot norr med rivna delar gulmarkerade 2021-10-06
- Situationsplan med riven garagebyggnad gulmarkerad 2021-10-06
- Foto av fasad mot norr med garage/ altan före rivning 2021-10-01
- Foto fasad mot öster med del av garage/ altan före rivning 2021-10-01
- 2 st. foton av fasad mot norr efter rivning av garage och fasad 2021-10-01
- Yttrande från byggherre/fastighetsägare 2021-02-14
- Yttrande från byggherre/fastighetsägare 2021-10-12
- Beräkning av byggsanktionsavgift för rivning av garage/ altan 2021-11-24
- Beräkning av byggsanktionsavgift för rivning av fasad/ balkong 2021-11-24

### **För lovet med startbesked gäller följande:**

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

- Slutansökan med intyg från sökande/byggherre att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat rivningslov och lov för ändring av del av fasad, fastställd rivningsplan samt startbesked i efterhand.

### **Upplysningar**

Rivningslov samt bygglov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas tillsynsärendet för olovligt rivningsarbete med dnr BN 2020-001069 utan vidare åtgärd.

---

Exp:

Delges:

- Sökanden

Underrättas

- 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).