

Najib Veghar
08-568 910 00

Dnr BN 2021-000936

Byggnadsnämnden

Ansökan om rivningslov i efterhand för balkong och tre takkupor samt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser rivningslov och startbesked i efterhand för rivning av balkong samt bygglov och startbesked i efterhand för yttre ändringar genom borttagning av tre takkupor. Ärendet avser även bygglov för återuppbyggnad av balkong med en tillkommande byggnadsarea (BYA) om 27,2 kvm.

Enligt sökanden revs den befintliga balkongen och tre takkupor i samband med renovering av huset 2020. Byggherren ansåg då att den befintliga balkongen och takkupor var i ett dåligt skick som gjorde att den inte gick att renovera.

Befintlig huvudbyggnad överensstämmer med gällande detaljplanen, men med den föreslagna balkongen som bedöms vara en tillbyggnad avviker huvudbyggnaden avseende byggnadsarean med 22.2 kvm, motsvarande ca 17,8 procent.

Med anledning av den överskridande byggnadsarean bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för återuppbyggnad av balkongen.

Ärendet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha utfört en rivning av balkong och borttagning av takkupor utan rivnings- och bygglov och 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 balkong.
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 borttagningar av tre takkupor.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.



4. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra [REDACTED] och [REDACTED], ägarna till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 20 479 kronor för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörja 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.
5. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra [REDACTED] och [REDACTED], ägarna till fastigheten, att solidariskt betala byggsanktionsavgift om 18 112 kronor 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. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Najib Veghar
Byggnadsinspektör

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för avslagsbeslut för tillbyggnad är 4 208 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Avgiften för rivningslovet och bygglov för yttre ändringar är 6 002 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för rivningen är 20 479 kronor.

Byggsanktionsavgiften för yttre ändringar är 18 112 kronor.



Beskrivning av ärendet

Den 14 juli 2021 inkom ansökan om rivningslov i efterhand för rivning av balkong, bygglov i efterhand för borttagning av tre takkupor samt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Via ett kommuniceringsbrev informerades sökanden om att lov för tillbyggnad inte kan ges på grund av stor avvikelse avseende byggandsarea för huvudbyggnaden. Sökande informerades även om att förslaget bör revideras och tillbyggnaden minskas så att gällande plan följs.

Sökanden har i en skrivelse framfört att balkongen var en viktig detalj för de vid köpet av fastigheten 2020 och att bygglov för balkongen har beviljats i samband med nybyggnaden av huvudbyggnad 1992. Därav bör bygglov för återuppbyggnad av balkong prövas av byggnadsnämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande balkong samt en komplementbyggnad beviljades 1992.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D26 med beteckningen BII e1p1p3. Enligt planen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad om högst 125 kvm byggnadsarean och en komplementbyggnad om högst 25 kvm byggnadsarean. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med nockhöjd om högst 8 meter räknat från medelmarknivå och komplementbyggnaden med en nockhöjd om 4,5 meter. Vinden får inte inredas. Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad om 120 kvm och en komplementbyggnad om 26,6 kvm. Efter den föreslagna balkongen blir den totala ytan för huvudbyggnaden 147,2 kvm, vilket avviker från gällande planen med 22,2 kvm, motsvarande ca 17,8 procent.

Gällande detaljplan saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bygglov för tillbyggnad

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelse från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.



Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. Med den aktuella tillbyggnaden blir planavvikelsen så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL och därav ska ansökan om bygglov för tillbyggnad avslås.

Att bygglov för balkongen har funnits sedan 1992 tills rivningen ändrar inte miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning då en ny bedömning utifrån dagens rättsfall ska göras vid återuppbyggnaden.

Vidare ska fastighetsägarna enligt 8 kap. 14 § PBL se till att byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras.

Rivning i efterhand

Rivning av befintlig balkong samt borttagning av tre takkupor överensstämmer med detaljplanen.

Sanktionsavgift

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. 2 § och 10 § PBL krävs bygg- och rivningslov för rivning av en del av byggnad eller yttre ändringar av byggnads.

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.

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 2022 är 48 300 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 11 kap. 53a § PBL får dock



byggsanktionen i ett enskilt fall sätts 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.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Yttrande har inkommit 20 januari 2022.

Underlag för beslut

- Situationsplan 2021-12-13
- Skrivelse 2021-12-13
- Skrivelse 2021-12-13
- Yttrande 2021-10-17
- Nybyggnadskarta 2021-10-17
- Sektion 2021-10-17
- Planritningar 2021-10-17
- Fasadritningar 2021-10-17

Bilaga 1: Beräkning av byggsanktionsavgiften för rivningen

Bilaga 2: Beräkning av byggsanktionsavgiften för utvändig ändring/takkupor

Bilaga 3: Yttrande från fastighetsägares ombud (inkom 2022-01-20)

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2021-12-13.

Exp:
Grannar

Delges:
- Sökanden



- 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.