

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om rivningslov i efterhand för rivning av del av huvudbyggnad

Ärendet

Den 31 juli 2020 beviljades bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i form av påbyggnad av ytterligare en våning på rubricerad fastighet (dnr B 2022-000251). Under pågående arbete uppmärksammades att en större del av entréplanen och garaget hade tagits bort. Lov saknades för åtgärderna.

Nu aktuellt ärende avser rivningslov i efterhand för rivning av del av huvudbyggnaden samt det vidbyggda garaget.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha utfört rivningsarbetet utan lov och startbesked. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Bygglov för återuppbyggnad av de delar av huvudbyggnaden och garaget som rivits och, byggnadskonstruktioner och VA-installationer, beviljades den 2 mars 2023 för huvudbyggnaden (dnr B 2023-000140) samt den 16 mars 2023 (dnr B 2023-000146).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov i efterhand med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
3. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
4. Avgiften för handläggningen är 7 166 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 57 487 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7§ 1p plan- och byggförordningen, PBF. Byggsanktionsavgiften ska enligt 11 kap. 61 § PBL betalas in till Danderyds kommun senast två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 7 166 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 57 487 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Bakgrund

Den 31 juli 2020 beviljades bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i form av påbyggnad av ytterligare en våning på rubricerad fastighet (dnr B 2022-000251). Under pågående arbete uppmärksammades att en större del av entréplanen och garaget hade tagits bort. Lov saknades för åtgärderna.

Nu aktuellt ärende avser rivningslov i efterhand för rivning av del av huvudbyggnaden samt det vidbyggda garaget.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha utfört rivningsarbetet utan lov och startbesked. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Bygglov för återuppbyggnad av de delar av huvudbyggnaden och garaget som rivits och, byggnadskonstruktioner och VA-installationer, beviljades den 2 mars 2023 för huvudbyggnaden (dnr B 2023-000140) samt den 16 mars 2023 (dnr B 2023-000146).

I detta ärende behandlas rivningslov med startbesked i efterhand och sanktionsavgifter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 150 samt S109 med beteckningen BÖII n1200 Enligt planen får huvudbyggnad bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 133 kvm i två våningar eller med 1/8 av fastighetens yta motsvarande 150 kvm i en våning. En komplementbyggnad får uppföras om max 40 kvm.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B11.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

För fastigheten gäller detaljplan S150 samt S109.

27 januari 2023 inkom en anonym anmälan om att rivning hade utförts till grunden. Fastighetsägaren blev informerad om anmälan och fastighetsägaren bekräftade att rivningen hade utförts pga att konstruktionen var bristfällig. Fastighetsägaren informerades att lov och startbesked i efterhand krävs för åtgärden.

10 februari 2023 inkom en ansökan om rivningslov och startbesked i efterhand.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

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 lov i efterhand enligt 9 kap. 34 § PBL för utförd rivning av del av huvudbyggnaden och garage.

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 2023 är 52 500 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 2023. 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
Oscar Arizcurinaga

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 165 kvm, efter att den beräknade bruttoaren om 180 kvm för den rivna delen av huvudbyggnaden samt garage minskats med 15 kvm.

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) för år 2023 är 52 500 kronor.
Beräkningsgrundande formel är $(0,4 * pbb) + (0,002 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning $(0,4 * 52\ 500) + (0,002 * 52\ 500 * 165) = 38\ 325$ kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § PBL att byggnadsnämnden ger rivningslov i efterhand för rivning av del av huvudbyggnaden samt det vidbyggda garaget.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

Med stöd av 11 kap. 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 38 325 kr.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande har kommunicerats med fastighetsägarna.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Foto 1 2023-03-22
2. Foto 2 2023-03-22
3. Kontrollplan 2023-02-24
4. Redovisning avfall 2023-02-12
5. Miljöinventering 2023-02-12

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om rivningslov i efterhand för rivning av del av huvudbyggnad
2. Beräkning av sanktionsavgift

Anmälningar som ska göras

- Slutanmälan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/kompletera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Slutanmälan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och lovet följts, undertecknat av byggherren.

Upplysningar

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Rivningslov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Delges:

- sökande
- fastighetsägare (om annan än sökande)

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar