

Najib Veghar
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000788

Byggnadsnämnden

Ansökan om rivnings- och bygglov i efterhand för rivning och återuppbyggnad av balkong

Ärendet

Ärendet avser ansökan om rivnings- och bygglov samt startbesked i efterhand för rivning och återuppbyggnad av balkong.

Enligt ansökan revs den befintliga balkongen i samband med att tillbyggnaden revs och återuppbyggdes, dnr BN 2019–0388. Byggherren ansåg då att den befintliga balkongen var i ett dåligt skick som gjorde att den inte gick att renovera. Balkongen revs och byggdes upp på samma ställe, men 4 kvm större än den gamla balkongen.

Rivning och återuppbyggnaden 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 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 återuppbyggnad av balkong.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra [REDACTED] och [REDACTED], ägarna till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 23 886 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.
4. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra [REDACTED] och [REDACTED], ägarna till fastigheten,



att solidariskt betala byggsanktionsavgift om 18 920 kronor 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. 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 bygglovet är 8 177 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Avgiften för rivningslovet är 5 227 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för rivningen är 18 920 kronor.

Byggsanktionsavgiften för återuppbyggnaden är 23 886 kronor.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S150 med bestämmelse from S359 och beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/8 av fastighetens yta motsvarande 250 kvm för huvudbyggnaden och högst 40 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,0 meter räknat från medelmarknivå. Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Den totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnaden efter rivningen och återuppbyggnaden samt byggnadsarea för den redan beviljade tillbyggnaden, dnr BN 2019-0388, kommer att bli 219 kvm.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B27. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. I detta område finns kommunens enda bevarade större sammanhängande område med tidig funktionalistisk villabebyggelse. Byggnaden är klassad som värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.



Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beviljade den 23 september 2019 bygglov för en tillbyggnad av huvudbyggnaden. I samband med lägeskontrollen i juni 2020 kunde det konstateras att bygglovet inte hade följts och balkongen hade rivits och återuppbyggts.

Förvaltningens synpunkter

Den aktuella balkongen är byggd på fasad mot söder, vilket är på baksidan av huvudbyggnaden och har gestaltningsmässigt anpassats till denna. Byggnationen efterliknar den tidigare som revs. Med hänsyn till utformningen samt placering av tillbyggnaden bedöms förslaget ha minimal påverkan på fastighetens historiska karaktär och upplevelsen av den känsliga kringliggande kulturmiljön.

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

Rivning av befintlig balkong samt återuppbyggnad och utökning med 4 kvm överensstämmer med detaljplanen.

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 uppförande av en tillbyggnad.

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 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 uppsåtligt 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 uppsåtligt 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.

Underlag för beslut

- Situationsplan 2020-07-13
- Projektbeskrivning 2020-07-01
- Fasad-, plan och situationsplan 2020-07-01

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- och rivningslov och startbesked i efterhand
- 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

- Grannar

Delges:

- Sökanden

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.