

Jamal Esfahani
08-568 910 00
miljo.stadsbyggnad@danderyd.se

Dnr BN 2020-000198

Byggnadsnämnden

Beslut om sanktionsavgift för olovlig rivning av källare

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beviljade 26 juli 2019, dnr BN 2019–0661, rivningslov för rivning av befintlig byggnad, bygglov för nybyggnad av enbostadshus med byggnadsarea på 90 kvm och maxbruttoarea på ca 150 kvm samt komplementbyggnad på rubricerad fastighet. Källaren för den befintliga byggnaden med maxbruttoarea på 18 kvm behölls. Startbesked gavs 4 februari 2020 och byggnadsarbeten påbörjades. Under rivningen revs även den befintliga källaren utan lov.

Ansökan om rivningslov i efterhand för rivning av del av byggnaden (källaren) inkom 21 februari 2020. Enligt sökanden är ärendet brådskande då byggfirman är etablerad på tomten. Eftersom rivningen inte stred mot detaljplanen och för att undvika större byggstopp betraktades ärendet som brådskande. Rivningslov och startbesked i efterhand gavs 25 februari 2020 genom ordförandedelegation.

Rivningen skedde olovligt vilket innebär att sanktionsavgift på 19 204 kronor ska tas ut enligt plan- och bygglagen. Frågan om sanktionsavgift ska beslutas av byggnadsnämnden. Kontoret föreslår med stöd av 11 kap 51 § att påföra fastighetsägarna att solidariskt betala en byggsanktionsavgift på 19 204 kr.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. §16 § 1. Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [redacted] och [redacted], ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 19 204 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 19 204 kronor.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D 206 med beteckningen Bn2. Enligt planen får fastigheten bebyggas för bostadsändamål med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Byggnadsarean för huvudbyggnad är 90 kvm och maxbruttoarean får uppgå till 180 kvm.

För beräkning av bruttoarea medtages mätbara ytor som har en högre höjd från golv till takbjälklaget än 1,3 m. Byggnadshöjden är satt till 4,5 m och nockhöjden till 6,5 m. Mindre takkupor, högst 3 stycken får anordnas. För komplementbyggnad gäller en byggnadsarea på 15 kvm. Källare får ej anordnas under komplementbyggnad. Byggnaders avstånd till granne skall vara minst 4,5 m och till väg och naturområden 6,0 m. Ny bebyggelse skall anpassas till tomtens topografi. Marken får ändras +/- 1 m i förhållande till den nivå som råder vid planens antagande och endast i anslutning till huvudbyggnad.

Ändringen får inte sträcka sig längre ut än 3,0 m från huset och inte närmare tomtgräns än 4,5 m.

Förvaltningens synpunkter

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 del av byggnad. 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.

Eftersom rivningen inte stred mot detaljplanen och för att undvika större byggstopp betraktades ärendet som brådskande. Rivningslov och startbesked i efterhand gavs 25 februari 2020 genom ordförandedelegation. Rivningen skedde olovligt vilket innebär att sanktionsavgift på 19 204 kronor ska tas ut enligt plan- och bygglagen. Frågan om sanktionsavgift beslutas av byggnadsnämnden.

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.



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.

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.

Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om lov- eller anmälningspliktig åtgärd brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

Plan och byggförordning (2011:338) 9 kap. 16 § 1 p gäller.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en del av en byggnad (en- och tvåbostadshus) 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, 0,4 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadsdelens sanktionsarea.



Bruttoarean uppgår till 18 kvm vilket innebär att sanktionsarean beräknas till 3 kvm. Aktuell prisbasbelopp för 2020 är 47 300 kr.

Beräkning av sanktionsavgift: $(0,4 * pbb) + (0,002 * pbb * \text{sanktionsarea})$ vilket innebär $(0,4 * 47300) + (0,002 * 47300 * 3)$ motsvarande 19 204 kronor

Kontoret föreslår med stöd av 11 kap 51 § att påföra fastighetsägaren/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 19 204 kr.

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

Underlag för beslut

- Sektion- och planritning 2020-02-21
- Fotografi 2020-02-21
- Situationsplan 2020-02-21

- **Bilaga:** Yttrande från fastighetsägaren 2020-04-13

Exp:

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden

Hur du överklagar

Ett beslut från Byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga.

Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av 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.