



TJÄNSTESKRIVELSE
2019-06-05

B 2016-001873

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Danvikens hospital, SICKLAÖN 37:2

Föreläggande om att vidta åtgärder på grund av bristande underhåll

Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs ägaren till byggnadsverket Danvikens hospital på fastigheten Sicklaön 37:2, Aspect Hospitality 2016:1 AB att inom tre månader från det att nämnden fattade detta beslut åtgärda så att taket är tätt genom att förse det med plåt eller likvärdigt material
2. Föreläggandet enligt punkt 1 förenas med ett löpande vite på 300 000 kronor för varje period om en månad det inte efterföljs med stöd av 11 kap 37 § plan- och bygglagen.
3. Med stöd av 11 kap 38 § plan- och bygglagen förordnas att beslutspunkterna 1-2 ska gälla omedelbart även om föreläggandet överklagas.

Följs inte föreläggandet kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Ärendet

I maj 2016 kom en tillsynsanmälan in till bygglovenheten om att Danvikens hospital missköts då taket inte är tätt och vatten tränger in samt att byggarbetet hade avstannat. Bilder bifogades till tillsynsanmälan.

Tillsynsbesök gjordes den 5 juli 2016 av bygglovenheten, som konstaterade att inget bygge pågick samt att det fanns ett par öppningar i stängslet runt byggnaden. Ägarna kontaktades per telefon och de meddelade att arbetet skulle återupptas den 12 september 2016, att den trasiga takpappen skulle åtgärdas så att taket blev tätt samt att stängslet skulle ses över så att ingen obehörig kan ta sig in. Ärendet avskrevs därefter i juli 2016 (se beslut § 2016/1905).

Granskad av REBLOR



Anmälaren kontaktade bygglovenheten i september 2017 och menade att Danvikens hospital förfaller och att fuktskadorna riskerar att förstöra hela byggnaden samt att inget arbete pågått sedan våren 2016. Skrivelsen registrerades som ett nytt tillsynsärende. Under hösten 2016 gjordes försök att få tag på ägarna. I oktober 2016 framkom att ägarna inte längre var anträffbara samt att entreprenör och projektledare inte fått betalt. Den 22 november 2016 fick bygglovenheten bekräftat att ägarna gått i konkurs och fick kontakt med konkursförvaltaren. Konkursförvaltaren informerades om att Danvikens hospital är ett byggnadsminne samt om gällande planbestämmelser.

Bygglovenheten gjorde den 20 december 2016 ett nytt tillsynsbesök. Det konstaterades att de delar som saknade takpapp behövde åtgärdas för att fukt inte skulle tränga in. Bygglovenheten kontaktade Länsstyrelsen i Stockholms län. Länsstyrelsen beslutade i december 2016 att lämna tillstånd till provisorisk takavrinning efter att ha besiktigt Danvikens hospital. Konkursförvaltaren informerade bygglovenheten om att taket hade tätats.

I september 2017 skickades ny information om bristande underhåll in av anmälaren. Konkursförvaltaren kontaktades och förvaltaren informerade bygglovenheten att försäljningen inte var genomförd, men beräknades bli det under hösten 2017.

Den 6 oktober 2017 gjorde bygglovenheten och kommunantikvarien ett interiört tillsynsbesök tillsammans med de kommande ägarna. Vid besöket konstaterades att omfattande vattenskador uppkommit till följd av takets bristande täckning. Såväl takstolar som delar av murverket var fuktpåverkade.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 november 2017 om ett åtgärdsföreläggande mot dåvarande fastighetsägare om att taket skulle tätas så att fukt inte kunde komma in samt att man skulle påbörja uttorkning av de fuktangripna områdena. Föreläggandet förenades med ett vite på 300 000 kronor.

Den 5 april 2018 genomfördes försäljning av fastigheten och den nya ägaren Aspect Hospitality 2016:1 AB tillträdde.

Under hösten 2018 och vinter 2019 har det kommit in ytterligare klagomål från närboende om att byggnaden förfaller, tomten är ovårdad och att taket inte är åtgärdat. Bygglovenheten har gjort ett antal besiktningar av fastigheten under tiden och har kunnat konstatera att halva taket är åtgärdat, det vill säga att den delen har försatts med plåt. Övrig del har endast takpapp. På delen med takpapp har det konstaterats att på vissa delar har pappen blåst bort och att det där inte har funnits något skydd för att fukt ska tränga in. Detta har framförts till representant för fastighetsägaren och de har sagt att de ska åtgärdas.

Den 16 april 2019 ansökte miljö- och byggnadsnämnden om utdömmande av vite då det tidigare åtgärdsföreläggandet inte hade följts. Mark- och miljödomstolen avlog utdömmande av vite mot bakgrund av att det i det tidigare beslutet om föreläggandet stått fel datum när det skulle vara åtgärdat.

Den 28 maj 2019 besiktade bygglovenheten fastigheten tillsammans med representant för fastighetsägaren. Det kunde då konstateras att tomten till viss del var städad och de delar där takpappen hade blåst bort var åtgärdat. Plåtarbetet för den delen av taket som inte var



åtgärdat hade inte påbörjats. Enligt representant för fastighetsägaren så var det nästan klart med en ny hyresgäst till fastigheten och när det var klart skulle arbetet med taket fortsätta. Enligt samma person var det nästan färdigt med en ny bygglovsansökan där planen är att ansöka om bygglov för kontorshotell samt restaurang.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

År 2011 lämnade Brf Sickla strand no 1719/Mindhouse AB in en ansökan om bygglov för ändrad användning av Danvikens hospital till hotell. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att inte bevilja bygglov då förslaget bedömdes vara bostäder snarare än hotell, se beslut § 2012/85.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade år 2012 att bevilja bygglov för ändrad användning till hotell och restaurang, se beslut § 2012/376.

Den 18 maj 2016 inkom en tillsynsanhållan om att bostäder i Danvikens hospital låg ute till försåljning på websidan Hemnet. Måklaren och fastighetsågaren informerades att det kråvs bygglov för att åndra användningen till bostadsåndamål. Annonsen plockades bort. Fastighetsågaren gick därefter i konkurs. Konkursförvaltaren informerades om att bostadsånvåndning inte är tillåten. Årendet avskrevs därefter, se beslut § 2016-3484.

Den 25 maj 2016 inkom en tillsynsanhållan om att den pågående byggetableringen utgjorde ett miljåproblem samt att det fanns risk för att vatten läcker in i byggnaden. Årendet avskrevs efter tillsynsbesåk, se beslut § 2016/1905.

Lånsstyrelsens beslut

Lånsstyrelsen beslutade den 16 december 1994 att belågga hospitalet med förordnande om ånmålningsplikt enligt 3 kap 6 § kulturminneslågen (se lånsstyrelsens årendenummer dnr 221-1994-41914).

År 2016 beslutade lånsstyrelsen att byggnadsminnesförklara Danvikens hospital enligt 3 kap 1 § kulturmiljålågen (1988:950).

Planfårutsåttningar och kulturmiljåvården

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 279 och 393.

Enligt detaljplanen år Danvikens hospital q-mårkt vilket innebår att byggnaden inte får rivas, exteriåren får inte förvanskas och befintliga fasaddetaljer ska bevaras. Får området gåller planbeståmmelse R1 vilket innebår att marken år avsedd får hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang och kontor och planbeståmmelse x2 vilket innebår att allmånheten inte får utestångas från området. Enligt detaljplanen utgår området en vårdefull miljå.

Yttranden

Ågaren till Danvikens Hospital har getts mójlighet att yttra sig åver detta fårslag till beslut.



Skäl till beslut

Bristande underhåll

Ett byggnadsverk ska enligt 8 kap 4 § p 1 plan- och bygglagen ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet.

Byggnaden, inklusive dess interiör, omfattas av plan- och bygglagens förbud mot förvanskning enligt 8 kap 13 §. Av denna paragraf framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Enligt 8 kap 14 § plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Även 8 kap 17 § plan- och bygglagen är tillämplig, vilket innebär att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att Danvikens hospital inte uppfyller kraven på att vara i vårdat skick då byggnaden varit utan tätt tak en längre tid och att den har utsatts för läckage och framförallt läckaget vid de nyinsatta takkuporna har orsakat skador. Fukt har trängt in i stommen på byggnaden.

Åtgärdsföreläggande

Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande) enligt 11 kap 19 § plan- och bygglagen.

Vite och verkställighet

Enligt 11 kap 37 § plan- och bygglagen får föreläggande förenas med vite. Nämnden förenar föreläggandet med ett löpande vite om 300 000 kronor för varje period om en månad då föreläggandet inte har följts. Föreläggandet förenas med ett löpande vite eftersom tidigare krav på att taket ska åtgärdas inte har efterlevts och då det är ytterst angeläget att taket och de fuktansamlingar som finns blir åtgärdade utan fördröjning.

Enligt 11 kap 38 § plan- och bygglagen får miljö- och stadsbyggnadsnämnden bestämma att ett föreläggande enligt 19 § plan- och bygglagen ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet inte vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap 46 § plan- och bygglagen gäller ett föreläggande enligt 11 kap 19 § plan- och bygglagen som har riktats mot fastighetens ägare istället mot den nya ägaren om fastigheten byter ägare.

Enligt 11 kap 47 § plan- och bygglagen gäller ett föreläggande enligt 46 § som har förenats med ett löpande vite, om ägarbytet har skett genom köp, byte eller gåva, gälla mot den nya

ägaren räknat från och med den första tidsperiod som börjar löpa efter äganderättsövergången under förutsättning att vitesföreläggandet dessförinnan har antecknats enligt 11 kap 41 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Joel Limin
Handläggare

