



TJÄNSTESKRIVELSE
2021-02-24

B 2012-000448

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BAGGENSUDDEN 15:2 (VIKINGAVÄGEN 42)

Vitesföreläggande om att vidta rättelseåtgärder

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger fastighetsägaren Blå Eken AB (16556674-1798) att vidta rättelse genom att upphöra att använda huvudbyggnaden för bostadsändamål senast fem månader från den dag då slutligt och lagakraftvunnet avgörande i pågående arbete med en ny detaljplan föreligger av innebörd att den aktuella huvudbyggnaden fortfarande är planstridig.
2. Om fastighetsägaren Blå Eken AB (16556674-1798) inte vidtar rättelse enligt punkt 1 ska ägaren betala ett vite på 150 000 kronor varje period om tre månader tills rättelse vidtas.
3. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden besluta att rättelseåtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 20, 27 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) och 4 § lag (1985:206) om viten.

Bakgrund

Detta tillsynsärende initierades av anonyma tillsynsanmälningar som skickades in i maj 2012 till bygglovenheten om att det förvaras byggmaterial och containrar på tomten.

Bygglovenheten gjorde i november 2012 tillsynsbesök på fastigheten och konstaterade att det fanns lovpliktiga uppställda containrar och upplag av byggmaterial. Samtidigt som krav på uppstädning ställdes, informerade bygglovenheten fastighetsägaren om att byggnaden är enligt lovbeslut avsedd för psykiatrisk vård och att ändrad användning av byggnaden kan vara lovpliktig.

Bygglovenheten konstaterade i mars 2013 att tomten hade städats upp, men frågan om någon bodde i huset kvarstod och vad byggnaden användes till.

Parallellt med handläggningen av tillsynsärendet lämnade fastighetsägaren i maj 2014 in en ansökan om att få riva byggnaden. Sökande återtog ansökan om rivning i mars 2016 med

anledning av bygglovenhetens förslag att avslå ansökan. Avslaget grundade sig på kommunantikvariens förslag att säga nej till rivningen.

Bygglovenheten gjorde i mars 2018 ett tillsynsbesök på fastigheten och konstaterade att det fanns tre båtar uppställda, fem fordon, en släpvagn, en cistern och diverse annat material och bråte låg upplagt på ett sådant sätt att tomten såg ovårdad ut. Bygglovenheten begärde att tomten skulle städas upp och uppstädningen påbörjades under sommaren och blev klart enligt fastighetsägaren under hösten 2018.

Parallellt med uppstädningen ansökte fastighetsägaren i maj 2018 om bygglov för ändrad användning från vårdbyggnad till bostad. Sökande återtog ansökan i juli 2018 med anledning av bygglovenhetens meddelade att ansökan kommer att avslås eftersom det föreligger planstridigt utgångsläge på grund av att byggnaden är för hög och har för många våningar.

Under hösten 2018 begärde bygglovenheten information om byggnadens användningssätt. Fastighetsägaren förklarade att byggnaden används till boende och att de aldrig bedrivit någon vårdverksamhet. Vidare förklarade fastighetsägaren att när de tog över byggnaden stod den tom i cirka sex månader, men att de sedan började att använda fastigheten för bostadsändamål. Information gavs att det är fastighetsägarens ansvar att se till att det är säkert att använda byggnaden som bostad särskilt vid händelse av brand. Vidare att användningen av byggnaden inte är preskriberad och att bygglov krävs för användningen och då bygglov inte kan ges behöver rättelse vidtas genom att upphöra med att använda byggnaden som bostad. Bygglovenheten informerade även om att det finns möjligt att ansöka om bygglov på nytt och få ett avslagsbeslut som kan överklagas och få bedömningen om planstridigt utgångsläge överprövat. Vidare att ett annat alternativ är att göra byggnaden planerlig och ett till alternativ är att ändra planen.

Den 7 december 2018 lämnade fastighetsägaren in en begäran om planbesked för fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 maj 2019 att inleda planarbete för att ta fram ändrade bestämmelser för byggnadshöjd och våningsantal. Den nya planen syftar till att göra nuvarande huvudbyggnad planerlig och att bostadsändamål tillåts. Av planbeslutet framgår att det inte är möjligt att omvandla fastigheten till flerbostadshusbebyggelse eftersom det inte överensstämmer med gällande översiktsplan för Baggensudden, men det bedöms vara möjligt att pröva att tillåta två kök per byggnad, det vill säga totalt fyra lägenheter på fastigheten. Planförslaget bedöms enligt beslutet om planbesked preliminärt kunna fattas i andra kvartalet 2022.

Planenheten har i februari 2021 uppgett att antagandet av planen bedöms kunna ske enligt uppställd tidsplan.

Yttrande

Bygglovenheten har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig till senast den dag 10 mars 2021. Telefonsamtal med fastighetsägaren ägde rum den 24 februari 2021 och ägaren hade några förslag till korrigeringar, vilka gjorts, och framförde även att det kommer eventuellt ge in ett yttrande.

Skäl till beslut

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan S 88 från år 1912 med tillägg av S 113 från 1936. Stadsplan räknas som detaljplan och bestämmelserna innebär bland annat följande.

- En friliggande byggnad med ett kök för bostadsändamål.
- En tiondel av tomtens area får bebyggas vilket motsvarar 373,3 kvadratmeter.
- Högst 2 våningar.
- En tredjedel av vinden får inredas.
- Byggnadshöjden för huvudbyggnad får vara som högst 8 meter.

Överträdelse

Fastighetsägaren har den 24 februari 2021 förklarat att byggnaden idag inte används. Av utredningen framgår att byggnaden har använts i flera år för bostadsändamål och att användningen som bostad påbörjades under hösten 2011. Detta är denna användning som ska ligga till grund för bedömningen om ändrad användning. Den tidigare faktiska och lovgivna användningen var för vårdverksamhet. Det krävs bygglov för att ändra användningen från vård till bostad. Något bygglov finns inte för den användningen som bostad och detta innebär att användningen för bostadsändamål är olovlig. Bygglov kan inte ges på grund av att byggnaden är planstridig. Avvikelserna från planen består av överskridandet av byggnadshöjden, våningsantalet och att hela vinden har inretts. Nuvarande fastighetsägaren har inte gjort några volymökningar av byggnaden. Under dessa förhållanden ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att besluta om ingripande enligt 11 kapitlet plan- och bygglagen.

Föreläggande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden får förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse om det vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden kan avvakta med att förelägga om rättelse när det framstår som sannolikt att det finns förutsättningar för att ge lov i efterhand. Det har i praxis, se MÖD 2012:52, bedömts vara möjligt att avvakta med krav på rättelse, när bygglov inte kan ges för en åtgärd, när det finns ett pågående planarbete som gör det sannolikt att lov kommer att kunna ges med den nya planen. I MÖD 2012:52 hade kommunen arbetat fram ett nytt förslag till detaljplan som skulle antas inom en relativt snar framtid.

I aktuellt ärende har miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömt att en ny detaljplan beräknas kunna antas under andra kvartalet 2022. Det är alltså inte lika långt framskridet som det var i ovan nämnda MÖD avgörande. Det finns därför även viss osäkerhet vilken slutlig utformning som planbestämmelserna kan komma att få.

Vid bedömningen om ingripande ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden också beakta det allmänna intresset att åtgärder inte vidtas i strid mot plan- och bygglagen eller gällande detaljplan, se 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen. Mark- och miljööverdomstolen har i avgörande den 20 januari 2014, MÖD 2014:3, konstaterat att utrymmet för att underlåta att förelägga om rättelse, till exempel i form av rivning, med hänsyn till ett enskilt intresse är mycket begränsat i de fall bygglov inte kan beviljas för åtgärden ifråga.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar i detta sammanhang att 11 kapitlet 20 § andra stycket plan- och bygglagen anger att byggnadsnämnden inte får besluta om föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Användningen är inte preskriberad, men miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar att preskription kan komma att inträda innan en ny detaljplan antas.

Vid en sammantagen bedömning av omständigheterna i detta ärende bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det allmänna intresset att se till att det som byggts olovligt undanröjs är större än att låta bli att ingripa i detta enskilda fall och det föreligger därmed skäl att besluta om föreläggande.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anser att tiden för att fullgöra skyldigheten enligt detta föreläggande ska sättas så att frågan om antagande av en ny detaljplan hinner att avgöras och att det ska finnas en skälig tid för att vidta rättelseåtgärderna. Tiden för fullgörandet sätts därför till fem månader från den dag då slutligt och lagakraftvunnet avgörande i pågående arbete med en ny detaljplan föreligger av innebörd att det aktuella huvudbyggnaden fortfarande är planstridig. Det bedöms även finnas skäl att förena föreläggandet med vitesbelopp i syfte att åstadkomma rättelseåtgärderna i händelse att byggnaden alltjämt förblir planstridig.

Gällande bestämmelser

Enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövningen av frågor enligt denna lag.

Av 9 kapitlet 2 § punkt 3a plan- och bygglagen framgår att det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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 plan- och bygglagen med mera.

Av 11 kapitlet 20 § plan- och bygglagen framgår att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid (rättelseföreläggande). Av andra stycket samma bestämmelse framgår att byggnadsnämnden inte får besluta om föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Enligt 11 kapitlet 37 § plan- och bygglagen får ett föreläggande enligt 20 § förenas med vite.

Av 4 § lag om viten framgår om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Bygglovenheten

Rebecca Lord
handläggare

Maria Melcher
enhetschef

Bilaga

1. Planbesked.

ÖVERSIKTSKARTA

