

Datum
2023-10-03Diarienummer
B 2022-000062Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Rättelseföreläggande avseende olovlig inredning av ny lägenhet

Ärendet

Ärendet avser rättelseföreläggande avseende olovlig inredning av lägenhet på fastigheten [REDACTED]. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har konstaterat att två lägenheter har inretts som bostadslägenheter (inklusive kök) trots att inget bygglov beviljats för åtgärderna. Åtgärderna vidtagna i den ena lägenheterna är preskriberade (11 kap. 20 § andra stycket PBL). Åtgärderna i den andra lägenheten vidtogs någon gång i slutet av år 2013 och är således inte preskriberade.

Utifrån nu kända uppgifter är bedömningen att det saknas möjlighet att bevilja bygglov i efterhand för inredning av lägenheten 1201. Det innebär att rättelse måste vidtas på sådant sätt att köket i lägenheten tas bort. Föreläggandet förenas med vite då det är av vikt att fastigheten snarast anpassas till gällande detaljplan och åtgärderna som vidtagits snart passerar den tioåriga preskriptionsfristen i 11 kap. 20 § andra stycket PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, fastighetsägaren [REDACTED] att senast 6 månader efter detta beslut vunnit laga kraft ha genomfört rättelse genom att:
 - Ta bort olovlig köksinredning och fränkoppla från/tillvatten i köket i lägenhet 1201 på fastigheten [REDACTED] i Danderyds kommun.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förenar föreläggande enligt punkt 1a med vite. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 4 § lag om viten. Fast vite fastställs för fastighetsägaren [REDACTED] till 500 000 kronor om föreläggandet i punkt 1a inte följts inom angiven tid. Löpande vite om 20 000 kronor fastställs för fastighetsägaren för varje påbörjad månad därefter, så länge åtgärderna ej utförts.

Bakgrund

I början av januari 2022 kontaktades miljö- och stadsbyggnadskontoret med anledning av frågor rörande lägenhet 1201 på fastigheten [REDACTED]. Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterade att två lägenheter (lgh nr 1201 och 1202) inretts som bostadslägenheter (inklusive kök) trots att inget bygglov beviljats för åtgärderna. Vidare konstaterades att det i fastigheten redan finns två lägenheter inredda med kök (lgh nr 1001 och 1101). Genom vidare korrespondens med fastighetsägaren [REDACTED]

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

██████████ samt nuvarande bostadsrättsinnehavare till lägenheterna nr 1201 och 1202 framkom också att åtgärderna vidtagna i lägenhet nr 1202 är preskriberade (11 kap. 20 § andra stycket PBL). Åtgärderna i lägenhet nr 1201 vidtogs någon gång i slutet av år 2013, vilket även har bekräftats av den dåvarande bostadsrättsägaren, och är således inte preskriberade.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

För fastigheten ██████████ gäller detaljplan S 263. På fastigheter som är mindre än 1 750 kvm får fler kök än ett inte inredas. På större fastigheter kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden i särskilda fall medge två kök. ██████████ uppgår till 2 368 kvm. I undantagsfall kan flera än två kök inredas om både nämnden och kommunfullmäktige medger det. Vidare får byggnad som huvudregel uppföras med högst två våningar och byggnadshöjden får inte överstiga 7,6 meter. Vind får inredas till bostad under vissa förutsättningar, bl.a. måste vinden sammanhöra med närmast därunder belägna våning. Minsta avstånd till tomtgräns ska vara 6 meter och högst 1/10 av tomtens yta får bebyggas.

Det finns för närvarande fyra kök/lägenheter i byggnaden på ██████████. Lägenhet 1201 på vindsvåningen iordningsställdes med kök i slutet av år 2013 enligt uppgift från den person som ansvarade för och lät utföra dessa arbeten. Samma person har vidgått att dessa arbeten utfördes utan föregående ansökan och erhållande av bygglov. Det är den lägenheten som är föremål för tillsynsåtgärd.

Ett tillsynsbesök genomfördes den 16 maj 2022 på fastigheten ██████████. Under tillsynen kunde miljö- och stadsbyggnadskontoret konstatera att byggnaden är planstridig vad gäller antal våningar och antal kök/lägenheter. Dessutom konstaterades att stora delar av lägenhet 1201 har lägre invändig takhöjd än 2,4 meter. Ytor som har lägre invändig höjd än 2,4 meter får inte användas som boyta. Vidare konstaterades att det för lägenheten föreligger bristande uppfyllnad av krav på brandsäkerhet, ljud, ventilation och tillgänglighet.

Utifrån nu kända uppgifter är bedömningen att det saknas möjlighet att bevilja bygglov i efterhand för lägenhet 1201. Det innebär att rättelse måste vidtas på sådant sätt att köket i lägenhet 1201 tas bort.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt handlingar i arkivet och uppgifter i ärendet framgår följande. Byggnaden uppfördes år 1905 som enbostadshus. År 1944 beviljades lov för inredning av del av vind för bostadsändamål, dock utan kök. År 1953 inreds två kök i byggnaden, ett på bottenvåning och ett på ovanvåning. År 1985 registrerades bostadsrättsföreningen hos Lantmäterimyndigheten, dock utan uppgifter om lägenhetsantal. Idag finns det fyra lägenheter i byggnaden varav de båda lägenheterna på vindsvåningen inretts olovligt utan beviljat bygglov. Åtgärderna i lägenhet 1202 är preskriberade enligt 11 kap. 20 § andra stycket PBL. Åtgärderna i lägenhet 1201 vidtogs enligt uppgift under slutet av år 2013 och omfattas således inte av preskription. Utifrån nu kända uppgifter är bedömningen att det saknas möjlighet att bevilja bygglov i efterhand för

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

lägenhet 1201. Det innebär att rättelse måste vidtas på sådant sätt att köket i lägenhet 1201 tas bort.

Föreläggandet förenas med vite då det är av vikt att fastigheten snarast anpassas till gällande detaljplan och åtgärderna som vidtagits snart passerar den tioåriga preskriptionsfristen i 11 kap. 20 § andra stycket PBL. Vitesbeloppet är bestämt så att beloppet inte understiger kostnaden för de förelagda åtgärderna eller den besparing som skulle kunna göras genom att inte följa föreläggandet. Det finns inget i underlaget som tyder på att [REDACTED] inte kan bära kostnaderna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har 2022-09-01 kommunicerat med bostadsrättsföreningen om föreläggande om rättelse med vite.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande [REDACTED] Rättelseföreläggande avseende olovlig inredning av ny lägenhet
2. Yttrande från fastighetsägare 2023-09-09
3. Bilagor till yttrande
 - a. Utvidgning av bostadsrätt
 - b. Godkännande av förändringar
 - c. Faktura byggarbeten
 - d. Faktura materialkostnader
 - e. Faktura byggarbeten
 - f. Faktura byggarbeten
 - g. Faktura elarbeten
4. Skrivelse, ansökan om stämning 2023-08-14
5. Skrivelse, dagboksblad 2023-08-14
6. Svarsmeddelande 2023-05-02
7. Fotografi 2022-10-13
8. Fotografi 2022-10-13
9. Fotografi 2022-10-13
10. Fotografi 2022-10-13
11. Fullmakt 2022-10-11
12. Skrivelse 2022-09-30
13. Yttrande 2022-09-26
14. Skrivelse 2022-09-15
15. Utgående e-postmeddelande 2022-09-01
16. Inkommande e-post 2022-02-08
17. Skrivelse 2022-02-08
18. Skrivelse 2022-02-08

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

19. Planritning bottenvåning 2022-02-08
20. Planritning övre våning 2022-02-08
21. Planritning vind och loft 2022-02-08
22. Planritning källare 2022-02-08
23. Inkommande e-post 2022-01-17
24. Inkommande e-post 2022-01-17
25. Skrivelse 2022-01-11
26. Broschyr 2022-01-04
27. Planritningar 2022-01-04
28. Planritningar 2022-01-04

Delges:

- fastighetsägare

Underrättas:

- klagande och ombud