



Marcus Gunnarsson

046 359 45 18

marcus.gunnarsson@lund.se

Byggnadsnämnden

Rättelseföreläggande

Sammanfattning

Ärendet avser olovlig byggnation gällande fem evakuerade flerbostadshus och en postlokal. Tidigare tidsbegränsade bygglov upphörde att gälla våren 2017 och flerbostadshusen och en postlokal står nu olovligt och planstridigt på fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att det saknas lagliga förutsättningar att bevilja ett permanent bygglov.

Stadsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden att förelägga fastighetsägaren att vidta rättelse genom att ta bort byggnaderna inom område enligt bilaga 1 och återställa marken senast 6 månader från det att man delgivits beslutet. Beslutet ska även skickas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2019-11-27

Yttrande från fastighetsägaren, 2019-11-25

Bilaga 1, 2019-11-11

Fotobilaga, 2019-10-14

Barnets bästa

Ärendet berör inte barn på det sätt som avses i barnkonventionen så stadsbyggnadskontoret gör inte någon sådan bedömning.

Ärendet

Den 14 december 2011 inkom Prime Living med en ansökan (L 2011-002055) om tidsbegränsat bygglov för studentbostäder (5 flerbostadshus och en miljöstation) på fastigheten Studentkåren 4.

Den 17 april 2012 beviljade stadsbyggnadskontoret ett tidsbegränsat bygglov för studentbostäderna.

Prime Living inkom den 27 december 2012 med ett tidsbegränsat (L 2012-001788) bygglov för en postlokal.

2019-11-27

Diarienummer

BN 2019/0446

L 2019-001542

Den 29 januari 2013 beviljade stadsbyggnadskontoret ett tidsbegränsat bygglov för en postlokal.

Den 30 mars 2017 inkom Prime Living med en ny ansökan om tidsbegränsat lov för studentbostäderna.

Prime Livings tidsbegränsade bygglov upphörde att gälla den 16 april 2017 för studentbostäderna enligt bygglovsbeslutet från den 17 april 2012.

Prime Livings tidsbegränsade bygglov upphörde att gälla den 16 april 2017 för postlokalen enligt bygglovsbeslutet från den 29 januari 2013.

Miljöförvaltningen förbjöd den 17 januari 2018 hyresvärden Prime Living att hyra ut 200 studentlägenheter på fastigheten Studentkåren 4 på grund av olägenhet för människors hälsa gällande mögel och bristande ventilation.

Stadsbyggnadskontoret upprättade ett ärende om olovlig byggnation den 10 september 2019.

Den 13 september 2019 skickade stadsbyggnadskontoret ett informationsbrev till fastighetsägaren (Akademiska Hus AB) om att handläggningen av tillsynsärendet påbörjats.

Den 24 september 2019 fattade stadsbyggnadskontoret beslut om att avvisa bygglovsärendet för postlokalen.

Den 2 oktober 2019 fattade stadsbyggnadskontoret beslut om att avvisa bygglovsärendet för studentbostäderna.

Stadsbyggnadskontoret genomförde den 14 oktober 2019 ett platsbesök på fastigheten Studentkåren 4.

Den 17 oktober 2019 har stadsbyggnadskontoret skickat en skriftlig kommunikering med förslag till beslut till fastighetsägaren, som fick möjlighet att yttra sig över uppgifterna senast den 1 november 2019.

Den 11 november 2019 skickade stadsbyggnadskontoret kompletterande uppgifter om vad som ska rivas och återställas (se bilaga 1).

Akademiska hus inkom med ett yttrande den 25 november 2019. I yttrandet skriver fastighetsägaren att Akademiska Hus har genom arrendeavtal (som även sagts upp) upplåtit den aktuella marken till Prime Living. Och de byggnader som står på marken utgör Prime Livings lösa egendom. Akademiska hus menar att bara Prime Living kan efterleva rättelseföreläggandet.

2019-11-27

Diarienummer

BN 2019/0446

L 2019-001542

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut***Bygglövspliktiga åtgärder?***

Fastigheten Studentkåren 4 ligger inom område med stadsplan fastställd 1984-05-29. Enligt stadsplanen ska området användas till allmänt ändamål.

Det fordras bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL för nybyggnation av flerbostadshus och postlokal. Det är dock inte möjligt att bevilja ett permanent eller tidsbegränsat lov för studentbostäderna och postlokalen, då nuvarande byggnation strider mot detaljplanens användningsbestämmelse A, allmänt ändamål.

Tidsbegränsade bygglov har förfallit

Prime Living har tidigare beviljats ett tidsbegränsat bygglov för studentbostäder (L 2011-002055). Det tidsbegränsade bygglovet för studentbostäderna gällde från den 17 april 2012 till 2017-04-17 och omfattar de ytor som är aktuella i detta ärende (se bilaga 1). Innan det tidsbegränsade bygglovet gick ut ansökte Prime Living om ett nytt tidsbegränsat bygglov. Ansökan kom in till stadsbyggnadskontoret den 30 mars 2017. Den 2 oktober 2019 fattade stadsbyggnadskontoret beslut om att avvisa ansökan i bygglovsärendet för studentbostäderna. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är möjligt att bevilja ett nytt tidsbegränsat lov för studentbostäderna.

Den 27 december 2012 inkom Prime Living med ett tidsbegränsat bygglov för uppförande av postlokal som upphörde att gälla den 16 april 2017. Den 24 september 2019 fattade stadsbyggnadskontoret beslut om att avvisa bygglovsärendet för postlokalen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är möjligt att bevilja ett nytt tidsbegränsat lov för postlokalen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att möjligheterna att bevilja tidsbegränsat lov är tömda.

Det saknas således bygglov, startbesked och slutbesked för att använda studentbostäderna och postlokalen. Studentbostäderna och postlokalen strider därmed mot tillämpliga bestämmelser i PBL och byggnadsnämnden har därmed en skyldighet enligt 11 kap. 5 § PBL att som tillsynsmyndighet ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. PBL.

Hösten 2019 genomfördes en fastighetsreglering. Delar av postlokalen (se bilaga 1) står numera på fastigheten Studentkåren 9 (ägs av Akademiska hus). Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att Akademiska hus har rådighet över fastigheterna Studentkåren 4 och 9.

2019-11-27

Diarienummer

BN 2019/0446

L 2019-001542

Val av ingripande eller påföljd

En tillsynsmyndighet ska besluta om den åtgärd som är minst ingripande för den enskilde men som ändå kan förväntas ge den effekt som ingripandet ska uppnå. Om det är sannolikt att bygglov kan beviljas för en olovlig åtgärd ska byggnadsnämnden enligt 11 kap. 17 § PBL i första hand förelägga fastighetsägaren att ansöka om bygglov (lovföreläggande).

För området gäller detaljplan som vunnit laga kraft 1984-05-29, Enligt stadsplanen ska området användas till allmänt ändamål. Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att det saknas lagliga förutsättningar att bevilja ett permanent bygglov eftersom aktuell byggnation strider mot detaljplanens användningsbestämmelse allmänt ändamål och att mindre del av hus 2 uppförts på mark som inte får bebyggas. Det är sålunda inte sannolikt att bygglov kan beviljas. Byggnadsnämnden behöver därför inte först ge ägaren tillfälle att ansöka om bygglov/ tidsbegränsat lov innan ett rättelseföreläggande utfärdas. Stadsbyggnadskontoret föreslår istället att byggnadsnämnden beslutar att förelägga fastighetsägaren om rättelse enligt 11 kap. 20 § PBL. En rättelse innebär att fastighetsägaren ska riva studentbostäderna (se bilaga 1) och postlokalen på fastigheten Studentkåren 4. Vidare ska marken återställas.

Fastighetsägarens yttrande

I yttrandet (se bilaga yttrande) skriver fastighetsägaren att Akademiska Hus har genom arrendeavtal upplåtit den aktuella marken till Prime Living. Och de byggnader som står på marken utgör Prime Livings lösa egendom. Vidare menar fastighetsägaren att man således avhånt sig rådigheten över marken och är inte ägare av de aktuella byggnaderna, vilket innebär att fastighetsägaren inte kan rätta sig efter ett sådant rättelseföreläggande torde även innebära att Akademiska Hus gör sig skyldigt till ett brottsligt förfarande. Då rättelseförelägandet föreslås vara förenat med ett vite om 10 000 000 kr om byggnaderna inte är borttagna inom sex månader är ett sådant föreläggande orimligt. Den enda part som kan rätta sig efter ett sådant rättelseföreläggande som Stadsbyggnadskontoret föreslår är Prime Living såsom ägare till byggnaderna och därmed även ansvarig för att byggnaderna saknar bygglov.

I yttrandet framgår även att Akademiska Hus i oktober 2019 sagt upp det aktuella arrendeavtalet med Prime Living till omedelbart upphörande (förverkande). Prime Living har i november motsatt sig uppsägningen.

2019-11-27

Diarienummer

BN 2019/0446

L 2019-001542

Svar på fastighetsägarens yttrande

I yttrandet menar fastighetsägaren att man inte har rådighet över lokalerna då man har ett arrendeavtal med hyresvärden Prime Living. I tidigare bygglovsärenden har hyresvärden Prime Living sökt tillfälliga bygglov för lokalerna hos stadsbyggnadskontoret. Vidare framgår av yttrandet att Akademiska hus befinner sig i en rättsprocess för att säga upp arrendeavtalet med Prime Living. Stadsbyggnadskontoret bedömer att Akademiska hus har som markägare rådighet över marken. Och är som markägare ansvarig (trots arrendeavtalet) för att riva byggnaderna inom område enligt bilaga 1 och återställa marken.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att beslutet ska gälla med omedelbar verkan då byggnationen står och förfaller.

Stadsbyggnadskontoret bedömer sammanfattningsvis det som rimligt att förelägga Akademiska hus om att ta bort byggnationen och återställa marken senast 6 månader från delgivning av beslutet.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) krävs det bygglov för nybyggnad av studentbostäder och postlokal.

Av 9 kap. 43 § PBL anges att bygglov upphör att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Av 10 kap. 3 § PBL framgår att en åtgärd inte får börjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov. Och av 4 § framgår att ett byggnadsverk inte får tas i bruk i delar som omfattas av ett startbesked förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel. Detta ska göras så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 20 § PBL ska 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 en viss tid (rättelseföreläggande).

2019-11-27

Diarienummer

BN 2019/0446

L 2019-001542

Av 11 kap. 38 § PBL följer att byggnadsnämnden avseende ett föreläggande enligt bland annat 20 § får bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Av 11 kap. 40-41 §§ PBL följer att beslutet om föreläggande genast ska skickas till inskrivningsmyndigheten för anteckning om det i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att förelägga Akademiska Hus AB (556459-9156) att snarast, dock senast 6 månader från delgivning av beslutet, ha tagit bort byggnaderna inom område enligt bilaga 1 och återställt marken
- att föreläggandet gäller omedelbart även om det överklagas
- att motivera sitt beslut i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- att skicka beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Petter Eiring
Bygglovschef

Marcus Gunnarsson
Tillsynshandläggare

Information om hur ni överklagar får ni i samband med beslutet.

Beslut expedieras till:

Enligt sändlista