

Ab Eesti Maja -estniska Huset  
Walling 32-34  
111 24 Stockholm

**Beslut om användningsförbud med vite  
avseende del av byggnad i form av tre st.  
lägenheter med lägenhetsnummer 1301, 1401  
och 1501 på Wallingatan 32B på fastigheten  
Lindbacken 13**

<b>Ärendet avser:</b>	Tillkommande bostäder på plan 3-5, avskiljs från befintliga bostäder
<b>Fastighet:</b>	Lindbacken 13, Norrmalm
<b>Fastighetsägare:</b>	Aktiebolaget Eesti Maja -Estniska Huset
<b>Handläggare:</b>	Sandra Larsson och Carina Wallvik
<b>Beslutsdatum:</b>	2019-04-11
<b>Beslutsfattare:</b>	Monika Larsson

**Beslut**

Fastighetsägaren, Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (org.nr: 556059-9028), Wallingatan 32-34, 111 24 Stockholm, förbjuds med vite om 1 500 000 kronor, för varje gång förbudet överträds, att använda del av byggnad i form av tre st. lägenheter med lägenhetsnummer 1301 på plan 3, 1401 på plan 4 och 1501 på plan 5 i byggnaden på Wallingatan 32B på fastigheten Lindbacken 13, med stöd av 11 kap. 33 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslut om användningsförbud gäller enligt 11 kap. 38 § andra stycket PBL omedelbart, även om det överklagas, och fram tills dess något annat bestäms. Stadsbyggnadsnämnden upphäver användningsförbudet när det är visat att de delar av byggnaden som användningsförbudet omfattar uppfyller kraven i Boverkets Byggregler BFS (2011:6) med ändringsförfattningar t.o.m. BFS (2016:6), BBR 23, avsnitt 5:321. Detta kan företrädesvis visas genom en brandskyddsbeskrivning som redovisar hur kravet i BBR 23 avsnitt 5:321 uppfylls.

Beslutet är fattat inom gällande delegationsordning.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### Bakgrund

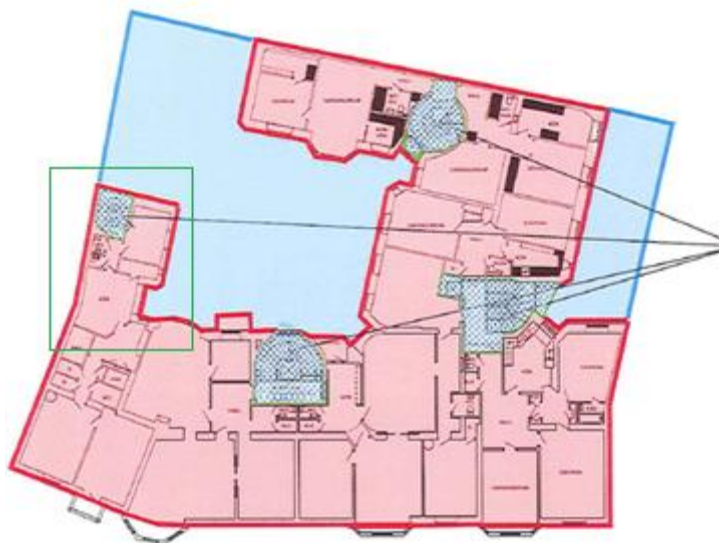
Den 18 mars 2019 inkom till Stadsbyggnadskontoret en ansökan om bygglov i efterhand gällande tillkommande bostäder, som innefattade att 3 lägenheter mot innergården avskilts under perioden 2016-2017 från befintliga bostäder i fastigheten Lindbacken 13. Detta ärende med diarienummer 2019-04164. Vid handläggningen av ärendet uppdagades att brandsäkerheten för dessa lägenheter på plan 3, 4 och 5 inte var godtagbar. Enligt kontakt med fastighetsägaren 2019-04-10 har de uppgett att det inte finns någon brandstege eller utrymningstrappa mot innergården. De 3 lägenheterna är idag uthyrda.

Enligt uppgift från fastighetsägaren påbörjades tillskapandet av aktuella lägenheter någon gång mellan december år 2016 och mars 2017. Vidare uppgav fastighetsägaren att hyreskontrakten är skrivna april 2017.

### Historik

Den 1 oktober 2009 inkom en ansökan till Stadsbyggnadskontoret om avstyckning från fastigheten Lindbacken 4 i ärende med dnr. 2009-18760. Förrättningen ägde rum den 11 november 2011 och fastigheten Lindbacken 4 avstyckades, vilket medförde att Lindbacken 13 urholkar Lindbacken 4 (3D-utrymme). Se delar av fastighetsbildningen nedan som redovisar fastighetsbildningen i byggnaden på plan 3, 4 och 5 där aktuella lägenheter är belägna, vilka är föremål för användningsförbudet.

KITNING

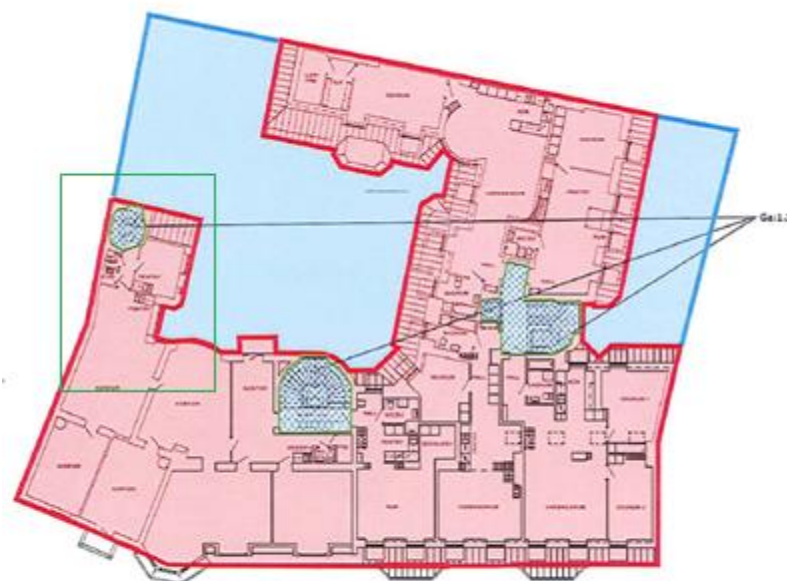


Nybildad 3D-fastighet Lindbacken 13. (Delar av plan 3 i byggnad på f.d. fastigheten Lindbacken 4). Styckningslotten är markerad i rött. Utrymmet för lägenhet med lägenhetsnummer 1301 är markerad i grönt.



Nybildad 3D-fastighet Lindbacken 13. (Delar av plan 4 i byggnad på f.d. fastigheten Lindbacken 4). Styckningslotten är markerad i rött. Utrymmet för lägenhet med lägenhetsnummer 1401 är markerad i grönt.

Ritnin



Nybildad 3D-fastighet Lindbacken 13. (Delar av plan 5 i byggnad på f.d. fastigheten Lindbacken 4). Styckningslotten är markerad i

rött. Utrymmet för lägenhet med lägenhetsnummer 1501 är markerad i grönt.

Den 8 mars 2019 inkom en ansökan till Stadsbyggnadskontoret om fastställande av lägenhetsnummer på fastigheten Lindbacken 13 i ärende med dnr. 2019-03617. I beslutet om lägenhetsnummer anges att aktuella lägenheter som är föremål för användningsförbudet har lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501.

### **Bedömning och motivering**

#### Verksamhetsklass och byggnadsklass

Kontoret konstaterar att då byggnaden på fastigheten Lindbacken 13 utgör ett flerbostadshus omfattas byggnaden av verksamhetsklass 3A enligt BBR 23 avsnitt 5:213. Kontoret kan vidare konstatera att byggnaden har byggnadsklass Br1 då byggnaden har fler än tre våningsplan, BBR 23 avsnitt 5:23.

#### Uppfyllelse av krav i BBR 23

De tre lägenheterna med lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501 i byggnaden på fastigheten Lindbacken 13 tillskapades under perioden december 2016 till mars 2017. Vid tiden för tillskapandet av lägenheterna gäller Boverkets Byggregler BFS (2011:6) med ändringsförfattningar t.o.m. BFS (2016:6), BBR 23.

Av BBR 23 avsnitt 5:321 framgår att utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt ska utformas med tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Av de handlingar som har inkommit till Stadsbyggnadskontoret i bygglovsärendet kan kontoret konstatera att de tre lägenheterna med lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501 är belägna på våningsplan 3, 4 respektive 5 i byggnaden samt att aktuella lägenheter vetter mot innergården. Kontoret kan vidare konstatera att aktuella lägenheter endast har tillgång till en utrymningsväg via lägenhetsdörrarna ut till trapphuset och vidare ner till innergården för fortsatt utrymning. Utifrån tillgängligt underlag i bygglovsärendet bedöms det inte vara möjligt att utrymma via fönster med hjälp av räddningstjänsten då det inte finns möjlighet att ta sig in på gården med bärbara stegar. Vidare bedöms även lägenheterna med lägenhetsnummer 1401 och 1501 fönster vara för högt belägna för att kunna nås av räddningstjänstens bärbara stegar, även om tillträdes väg till gården kan anordnas. Kontoret bedömer därmed att lägenheterna med lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501 i byggnaden på fastigheten Lindbacken 13 inte uppfyller kravet i BBR 23 avsnitt 5:321 på att det ska finnas minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

### Användningsförbudets omfattning

Av 11 kap. 33 § PBL får byggnadsnämnden förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om

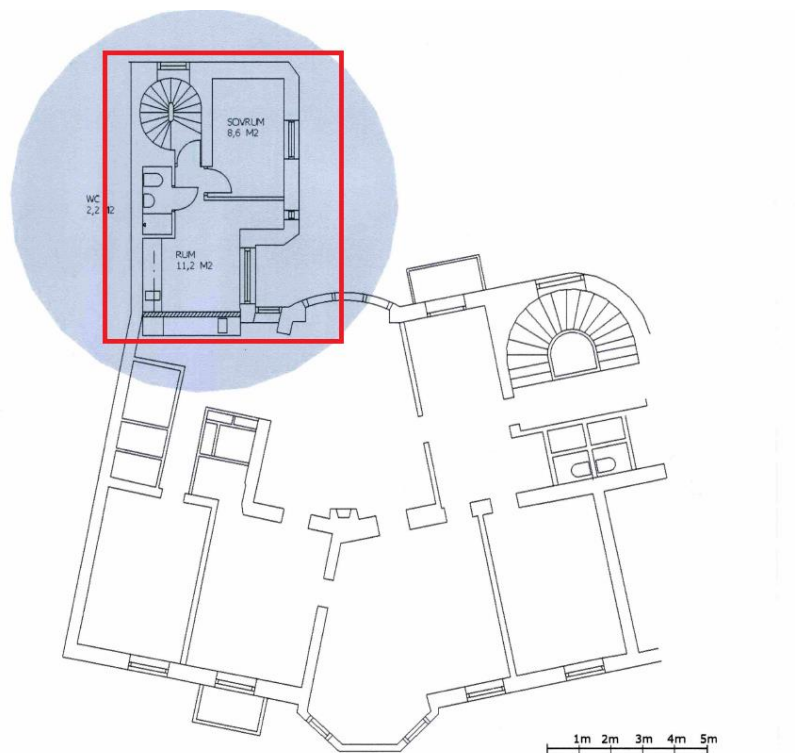
1. byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket, eller
2. det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 § eller 35 § PBL.

Då aktuella tre lägenheter med lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501 vilka är belägna på våningsplan 3, 4 respektive 5 i byggnaden på fastigheten Lindbacken 13 inte uppfyller kraven i BBR 23 avsnitt 5:321 om att det ska finnas minst två av varandra oberoende alternativa utrymningsvägar bedömer kontoret att det föreligger allvarliga brister i aktuella delar av byggnaden. Kontoret bedömer att bristerna är så allvarliga att de äventyrar säkerheten för dem som uppehåller sig i aktuella delar av byggnaden. Detta särskilt med beaktande av att räddningstjänsten överhuvudtaget inte har möjlighet att utrymma personer vid behov från lägenheterna med lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501, då räddningstjänsten, utifrån tillgängligt underlag, inte bedöms ha möjlighet att ta sig in på gården med bärbara stegar. Vidare bedöms även lägenheterna med lägenhetsnummer 1401 och 1501 fönster vara för högt belägna för att kunna nås av räddningstjänstens bärbara stegar, även om tillträdes väg till gården kan anordnas. Kontoret beslutar därför att fastighetsägaren, Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (org.nr: 556059-9028), Wallingatan 32-34, 111 24 Stockholm, förbjuds med vite om 1 500 000 kronor, för varje gång förbudet överträds, att använda del av byggnad i form av tre st. lägenheter med lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501 vilka är belägna på våningsplan 3, 4 och 5 på Wallingatan 32B på fastigheten Lindbacken 13, med stöd av 11 kap. 33 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

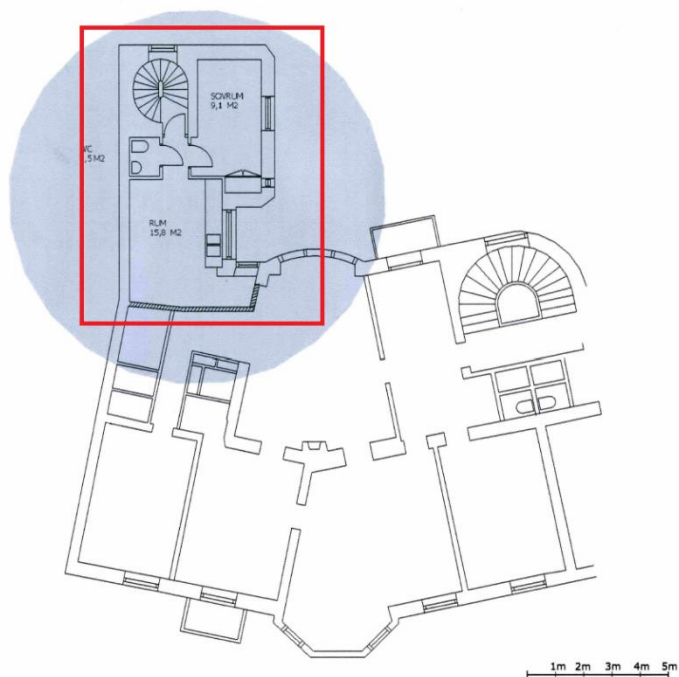
Beslut om användningsförbud gäller enligt 11 kap. 38 § andra stycket PBL omedelbart, även om det överklagas, och fram tills dess något annat bestäms. Stadsbyggnadsnämnden upphäver användningsförbudet när det är visat att de delar av byggnaden som användningsförbudet omfattar uppfyller kraven i Boverkets Byggregler BFS (2011:6) med ändringsförfattningar t.o.m. BFS (2016:6), BBR 23, avsnitt 5:321. Detta kan företrädesvis visas genom en brandskyddsbeskrivning som redovisar hur kravet i BBR 23 avsnitt 5:321 uppfylls.

Beslutet förenas med vite med anledning av att bristerna i aktuella delar av byggnaden är så pass allvarliga att de äventyrar säkerheten

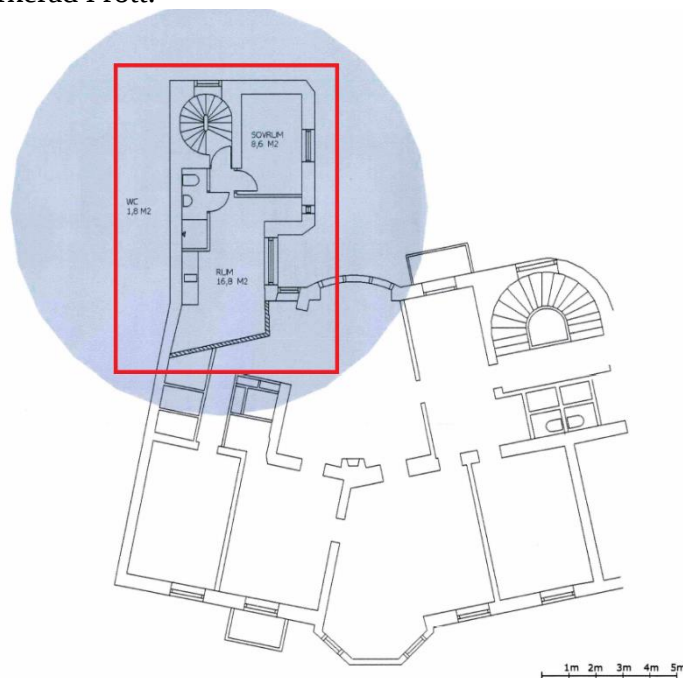
för dem som uppehåller sig i aktuella delar av byggnaden. För att ett beslut ska få förenas med vite krävs enligt 2 § lag (1985:206) om viten att den som föreläggandet riktas mot har både faktisk och rättslig möjlighet att följa beslutet. Utifrån handlingarna i ärendet kan kontoret konstatera att fastighetsägaren har både faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet.



Planritning på plan 3. Lägenhet med lägenhetsnummer 1301 markerad i rött.



Planritning på plan 4. Lägenhet med lägenhetsnummer 1401 markerad i rött.



Planritning på plan 5. Lägenhet med lägenhetsnummer 1501 markerad i rött.

### Upplysning

Bygglovsansökan i efterhand avseende aktuella tre lägenheter är fortfarande under prövning och hanteras separat.

### Gällande bestämmelser

Av 11 kap. 33 § PBL får byggnadsnämnden förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om

1. byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket, eller
2. det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 § eller 35 § PBL.

Ett beslut om förbud enligt 11 kap. 33 § PBL får förenas med vite enligt 11 kap. 37 § PBL.

Enligt 11 kap. 38 § andra stycket PBL gäller ett beslut om förbud enligt 11 kap. 33 § PBL omedelbart, om något annat inte bestäms.

Av BBR 23 avsnitt 5:321 framgår att om inget annat anges i avsnitt 5:323 ska utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt utformas med tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Om bostaden eller lokalen har fler än ett plan ska det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Mindre entresolplan får dock



utformas utan utgång till utrymningsväg från entresolplanet under förutsättning att utrymning ändå kan ske på ett tillfredställande sätt.

Av BBR 23 avsnitt 5:213 framgår att verksamhetsklassen omfattar bostäder där det vistas personer som kan förväntas ha god lokalkännedom, som har förutsättningar att själva sätta sig i säkerhet och som inte kan förväntas vara vakna.

Verksamhetsklass 3A omfattar boenden som avses i första stycket och inte omfattas av verksamhetsklass 3B.

#### *Allmänt råd*

Exempel på utrymmen som ingår i verksamhetsklass 3A är vanliga bostadslägenheter såsom bostäder i flerbostadshus och småhus, trygghetsboende, seniorboende, familjedaghem, fritidsbostäder och liknande.

A BBR 23 avsnitt 5:23 framgår följande byggnader ska delas in byggnadsklasser, Br, utifrån skyddsbehovet.

- Byggnader med mycket stort skyddsbehov ska utformas i byggnadsklass Br0.
- Byggnader med stort skyddsbehov ska utformas i byggnadsklass Br1.
- Byggnader med måttligt skyddsbehov ska utformas i byggnadsklass Br2.
- Byggnader med litet skyddsbehov ska utformas i byggnadsklass Br3.

Vid bedömningen av skyddsbehovet ska hänsyn tas till troliga brandförlopp, potentiella konsekvenser vid en brand och byggnadens komplexitet.

2 § VitesL Ett vitesföreläggande skall vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, skall det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas.

Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet.

När vite har förelagts, får nytt vite mot adressaten i samma sak inte föreläggas förrän det tidigare föreläggandet har vunnit laga kraft.

Ett vitesföreläggande skall delges adressaten.

3 § VitesL När vite föreläggs, skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §.



Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

**Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

Kopia skickas till:

Lantmäteriet

## Hur man överklagar

Stadsbyggnadsnämndens beslut överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Skrivelsen ska dock lämnas/skickas till:

**Stadsbyggnadsnämnden**

**Fleminggatan 4**

**Box 8314**

**104 20 Stockholm**

I skrivelsen ska du ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (Dnr).

Redogör för varför du anser att nämndens beslut är felaktigt och hur du anser att beslutet ska ändras. Om du har handlingar som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med dem. Du kan givetvis anlita ett ombud att sköta överklagandet åt dig.

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas.

Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ett ombud ska ombudet underteckna skrivelsen och då bör också en fullmakt skickas med.

### **Tid för överklagande**

Stadsbyggnadsnämnden måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp till behandling.