

Bostadsrättsföreningen Fältöversten
Box 4031
169 04 Solna

**Beslut om förbud vid vite mot fortsatt arbete
avseende teknikrum på tak/vind på
Valhallavägen 146-148, 150-152, "Valhallahuset"
på fastigheten Fältöversten 8**

Ärendet avser: Tillsynsanmälan, olovligt
uppförande av teknikrum för
installation av ventilationssystem, etc.

Fastighet: Fältöversten 8

Fastighetsägare: Bostadsrättsföreningen Fältöversten

Tomträttshavare: Bostadsrättsföreningen Fältöversten

Ingivare av tillsynsanmälan: Arbetsgruppen Medlemsinitiativet i
Brf Fältöversten

Handläggare: Jenny-Margareta Ugglå

Beslutsdatum: 2021-07-05

Beslutsfattare: Jenny-Margareta Ugglå

Beslutet omfattar:

Beslut om byggstopp, förbud mot fortsatt arbete avseende
installation/byggåtgärder med bäring på teknikrum på tak på
Valhallavägen 146-148 och 150-152 på "Valhallahuset" på
fastigheten Fältöversten 8.

Beslut

1. Fastighetens ägare Bostadsrättsföreningen Fältöversten, org nr 769600-2307, Box 4031, 169 04 Solna, förbjuds att fortsätta med arbete med installation/byggåtgärder med bäring på något av de 12 st. teknikrum på vind/tak, på Valhallavägen 146-148 och 150-152 på fastigheten Fältöversten 8 i Stockholms kommun med stöd av 11 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutet gäller, enligt 11 kap. 38 § andra stycket PBL, omedelbart och till dess något annat bestämts.

2. Följer fastighetens ägare, Bostadsrättsföreningen Fältöversten, org nr 769600-2307, Box 4031, 169 04 Solna, inte beslutet om

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
<http://bygglov.stockholm>

förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd enligt punkt 1 förpliktagas de med stöd av 11 kap. 37 § PBL att utge vite om 100 000 kronor.

Beslutet är fattat inom gällande delegationsordning.

Bakgrund

Gällande planer för fastigheten

För fastigheten gäller detaljplan, Pl 6789 och tilläggsplan 2004-06122. Fastigheten ska användas för bostadsändamål. Byggnad får högst uppföras i en höjd på 41 meter över stadens nollplan. Över ett horisontalplan förlagt på angiven byggnadshöjd får vind ej inredas och tekniska utrymmen ej anordnas.

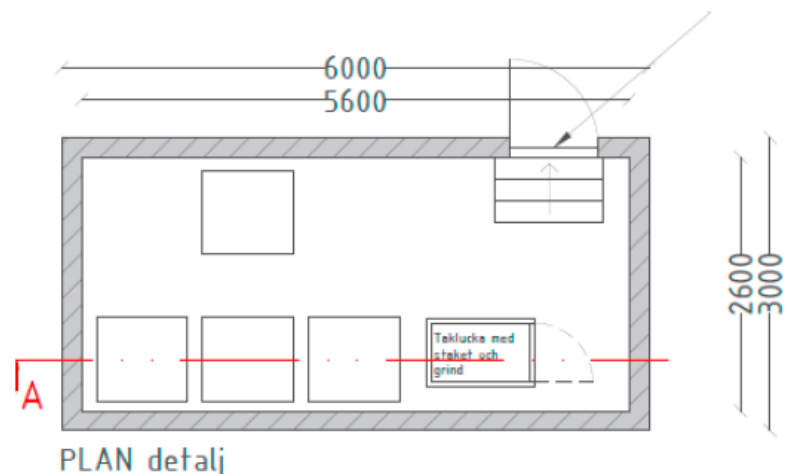
Kulturhistoriskt värde

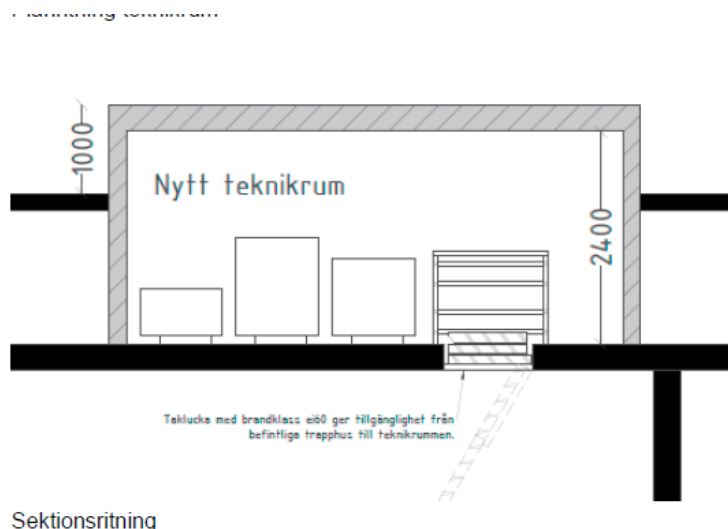
Byggnaden ingår i område med bebyggelse av särskilt kulturhistoriskt intresse. Ändringar och tillägg i bebyggelsen görs varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas enligt 2 kap. 6 § tredje stycket PBL.

Lovprövning av teknikrum

I ärende med dnr 2020-03724 sökte Brf Fältöversten bygglov för uppförande av 12 stycken teknikrum på tak/vind på Valhallarhuset. Varje enskilt teknikrum har en storlek om 6 x 3 meter med en höjd på 1 meter.

Bild nedan visar ritningar av hur de nya teknikrummen var tänkta att se ut.





Den 11 mars 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden att meddela avslag på bygglovsansökan avseende de 12 st. teknikrummen då åtgärden stred mot detaljplan då det framgår i detaljplanen att på horisontalplan förlagt på angiven byggnadshöjd får teknikrum ej anordnas. Vidare föreligger det planstridigt utgångsläge på byggnaden. Åtgärden kan inte ses som en liten avvikelse.

Överensstämmelse med detaljplan

I detaljplanen framgår att fastigheten får bebyggas i högst 41 meter över stadens nollplan. Byggnaden strider mot gällande detaljplan då byggnaden är uppförd i ca 42,5 meter och får enligt detaljplanen högst uppföras i en höjd på 41 meter över stadens nollplan. Avvikelsen har inte tidigare förklarats. I enlighet med 9 kap 30 § PBL kan inga tillbyggnader tillåtas om fastigheten inte överensstämmer med detaljplanen.

I detaljplanen framgår det att tekniska utrymmen ej får anordnas och vind ej inredas över ett horisontalplan förlagt på angiven byggnadshöjd. Åtgärden strider mot detaljplanens planbestämmelser då teknikrum är tänkt att uppföras på vind och delvis på tak. Åtgärden bedöms inte kunna utgöra en liten avvikelse.

Den 11 mars 2021 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att avslå bygglovsansökan för uppförande av teknikrum på vind/tak med följande motivering:

Befintlig byggnads placering avviker mot detaljplanen eftersom byggnaden är uppförd högre än vad detaljplanen anger. Befintliga avvikelser har tidigare inte prövats.

I sökandes skrivelse vill de klargöra att teknikutrymmet kommer att uppföras på vindsbjälklaget och att det är av betydelse. Kontorets bedömning är att uppförande av teknikrum på vind eller tak över horisontalplanet strider mot detaljplanens planbestämmelser och bedöms inte kunna utgöra en liten avvikelse.

Kontoret bedömer att det planstridiga utgångsläget i form av överskridande av byggnadshöjden skulle kunna utgöra en liten avvikelse och därmed förklaras. Däremot kan inte den tillkommande avvikelsen av planbestämmelserna anses utgöra en liten avvikelse och kan inte heller beviljas. Det enskilda intresset att ha en fungerande ventilation (OVK) är högt, däremot bedömer kontoret att en ventilation som uppfyller kraven kan lösas genom planenliga förslag. Utifrån detta bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

Negativa synpunkter inkom under grannhörandet som gällde att volymökningarna blir väldigt iögonfallande för grannar, att dokumentets handlingar är för otydliga, att uppgifter från sökande är vilseledande och direkt felaktiga samt att boende på Fältöversten 8 har i stämma röstat för att avveckla detta FTX-projekt.

Sammanfattning av inkomna tillsynsanmälningar

Av inkomna tillsynsanmälningar framgår det att BRF Fältöversten har påbörjat byggnationer av teknikrum på tak/vind på Valhallarhuset.

I tillsynsanmälan bifogas nedan bilder.

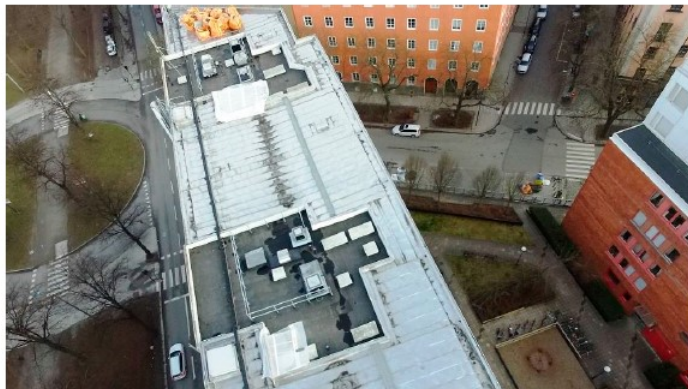


Avisering om takbyggnationer på Valhallavägshuset



Pågående installationer med förmodade förberedelse för nytt fläkthus under presenning. Stor mängd byggsopor från utrivna installationer och borrhävar mm

Av ljudstörningar att döma har genomförning av brandcellsavgränsande betongtak över översta våningsplanet genomförts ner till anslutning av sopnedkast och kanaler för trapphusventilationen. Det finns ca 1,5 meter takhöjd i mellanvinden där nya luftkanaler kan dras fram till de nya fläkthusplatserna



Flygbild över Valhallavägen 148 E och F visar presenningar över förmodade fläkthusplatser. Det kan antas att kompletta nya fläkthus med installerade FTX-aggregat kommer att lyftas på plats för att ingen ska hinna reagera och ingripa i tid.



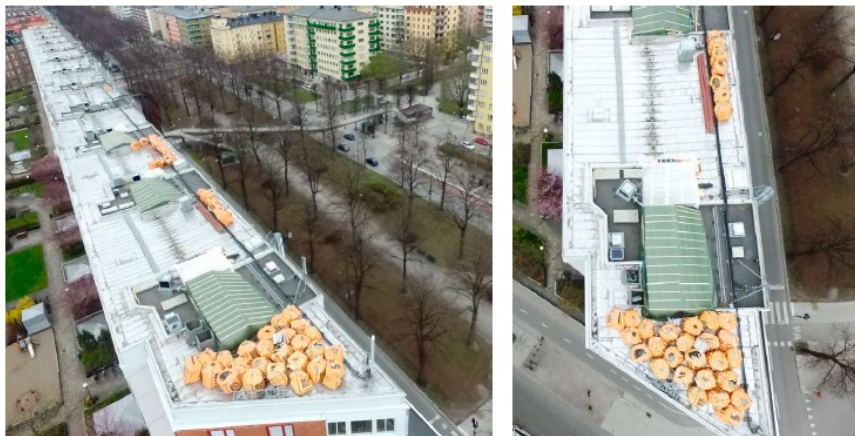
Takarbeten pågår på flera platser för nya fläkthus på Valhallavägshusets tak.



Ombyggnad av röklucka till takuppgång överst i trapphusen. Tillåtet? Bygglövsplik?
De viktiga rökluckorna får ändrat användningsområde.

I tillsynsanhmälan görs gällande att byggnadsarbeten med de nya fläkhusen/teknikrum på tak fortsätter. Ingivaren uppger att byggnationerna tyder på att nya fläkthus/teknikrum kan bli väsentligt större än vad som angavs i den avslagna bygglovsansökan.

Bilder på pågående byggnadsarbeten bifogas anmälan.



Bilder med 148 F närmast är tagna 25 april och visar omfattande byggarbeten



Motsvarande bild från anmälan 15 april för jämförelse visar den snabba byggtakten

I tillsynsanhmälan uppges vidare att byggnadsarbetarna med de nya fläkttrummen på taket fortsätter i de tolv portarna på Valhallavägen 146-148 och att befintliga fläktar är tagna ur drift.

Bilder bifogas anmälan.



Bilder med 148 F närmast är tagna 25 april och visar omfattande byggarbeten

Av anmälan framgår att en stor leverans av byggnadssektioner, troligen för nya fläkthus och FTX-aggregat skett den 18 maj 2021 samt att man transporterat bort tidigare fläktinstallationer.



Byggmaterialet lyfts upp på taket längs hela Valhallavägshuset. Storleken på byggelementen uppskattas till ca 2,5 x 2,5 meter. De nya fläkthusen kan uppenbart bli väsentligt större än de som uppgavs i den avslagna bygglovsansökan.



Byggelement och FTX-aggregat klara för upplyftning.

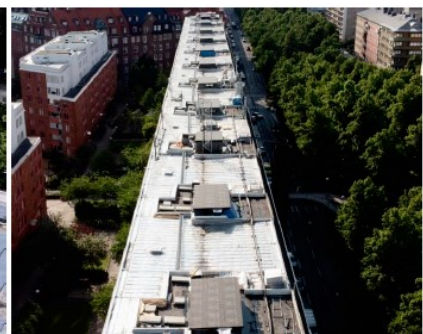


Byggelementen består uppskattningsvis av regelverk ca 10 cm med spånskivor på båda sidorna och enkel gipsskiva på ena sidan samt troligen fyllda med isolering.



FTX-aggregat med höjd ca två meter.

Ingivaren bifogar drönbilder, tagna den 23 juni 2021, som visar att de tolv nya fläkthuset har färdigbyggt till stor omfattning och är uppenbarligen betydligt större än vad som uppgavs i den avslagna bygglovsansökan och strider mot gällande planbestämmelser.



De 12 nya fläkthuset överskrider höjdgräns enligt detaljplanen vilken också tydligt föreskriver att inga fläkthuset eller hissmaskinrum får byggas på taket.



Ingivaren uppger att ovanstående bilder visar att Valhallavägshusets tak ursprungligen var rent från installationer annat än fläktar, betydligt lägre än en meter i jämförelse med omgivande staket med en höjd på uppskattningsvis en meter, i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen.

Man uppger vidare att ett fåtal mobilnåtsantennr finns åven sedan många år samt att det bör nämnas att Valhallavågshuset är en bostadvåning högre än de övriga byggnaderna i Fåltöversten och anledningen till att några flåkthus, enligt planen, ursprungligen inte fick byggas på Valhallavågshuset. Håjden kan antas bli väsentligt högre när ventilationskåpor och huvar för till- och frånluft tillkommer på flåkthusen enligt anmålan.

De nya fläkthusen är synbarligen större och högre än enligt den skiss som ingick i bygglovsansökan och skulle därmed **ytterligare överskrida planbestämmelserna**.



I jämförelse med ursprungligt staketet, ca en meter högt, kan fläkthusens höjd uppskattas till drygt 2 meter. FTX-aggregaten som ska stå i husen är ca två meter höga enligt tidigare uppmätningar i de 16 först ombyggda fläkthusen.















I mail från styrelsen, genom Peter Rydås, daterat den 11 februari 2021 har man uppgett att de arbeten som utförs är underhållsarbeten som rensning och reparation av kanaler inför stundande OVK besiktning.

Den 14 juni 2021 inkommer förvaltaren av BRF Fältöversten med ett mail med information om att höjddifferensen mellan de gamla och nya fläktarna på taken på Valhallavägen 146-148. Förvaltaren uppger att de nya fläktarnas totalhöjd kommer att vara 20 cm lägre än befintligt staket runtom fläktarna och ca 1 meter lägre än den högsta fläkten på taket.

Vid tillsynsbesök den 9 juni 2021 uppgav förvaltaren, Ann Eriksson, att det enkom är fråga om att fastighetsägaren har uppfört tillfälliga väderskydd för de nya FTX aggregaten. Vid tillsynsbesöket kunde stadsbyggnadskontorets representanter konstatera att konstellationerna (som var täckta) var ca 1,42 m höga, 6,2 meter långa och hade en bredd på ca 3,3 meter. Se nedan bilder från genomfört tillsynsbesök.

Protokoll från tillsynsbesök kommer tillställas alla parter.



Bedömning och motivering

Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen, utifrån ingivna tillsynsanmälningar samt utifrån vad som kunde konstateras på plats vid tillsynsbesök den 9 juni 2021, att utformningen av åtgärderna korrelerar med den ansökan om bygglov som avslagits av stadsbyggnadsnämnden i ärende med dnr 2020-03724-575 avseende byggnationer av teknikrum på vind/tak för 12 teknikrum Brf Fältöversten, Det är även synligt på bilder tagna 23 juni 2021, inlämnat av ingivare till tillsynsanmälan, att det som förvaltaren

uppgett vara ”tillfälliga väderskydd” har förändrats till mer bestående konstruktioner med väggar och tak.

Med beaktande av att de s.k. ”tillfälliga väderskydden” har uppförts på ett stadigvarande sätt med fasta konstruktioner med samma placering och snarlik utformning som de 12 st. teknikrum som stadsbyggnadsnämnden beslutade att avslå bygglov för den 11 mars 2021 så görs bedömningen att åtgärderna är att se som olovligt påbörjade.

Därmed bedöms åtgärden att påbörja teknikrum på tak på fastigheten Fältöversten 8 strida mot 11 kap. 31 § PBL på så sätt att det är uppenbart att byggnadsarbetena strider mot plan- och bygglagen och beslut om avslag på bygglov som meddelades den 11 mars 2021. Därmed finns det skäl för stadsbyggnadskontoret att på delegation för stadsbyggnadsnämnden besluta om förbud för fortsatt arbete.

Då fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Fältöversten äger fastigheten och dessutom är den som organiserar arbetet kring uppförande av de olovliga teknikrummen så bedöms att de har faktisk möjlighet att följa beslutet om stoppat arbete. Det har inte heller framkommit att fastighetsägaren har något rättsligt hinder att följa beslutet.

Gällande bestämmelser

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) 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,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt 10 kap. 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, 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.

Om det är uppenbart att ett byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en annan åtgärd strider mot denna lag eller en föreskrift eller ett beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätter, enligt 11 kap. 31 § PBL.

Ett beslut om förbud enligt 11 kap. 31 § 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. 31 § PBL omedelbart, om något annat inte bestäms.

Hur man överklagar

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

Kopia skickas till: Arbetsgruppen Medlemsinitiativet i Brf
Fältöversten

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.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
<http://bygglov.stockholm>

