

Bostadsrättsföreningen Fältöversten
Box 4031
169 04 Solna

Fastighet: Fältöversten 8
Adress:
Stadsdel: Östermalm

Återkoppling efter genomfört besiktning avseende uppförande av teknikrum på vind/tak på fastigheten Fältöversten 8

Hej

Stadsbyggnadskontoret genomförde den 11 november 2021 en besiktning på fastigheten Fältöversten 8 för att ta ställning till inkomna tillsynsanmälningar avseende uppförande av teknikrum på vind/taket

Preliminär bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer inledningsvis att anmälda åtgärder dvs. uppförande av tillbyggnader på taket kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Stadsbyggnadskontoret kan efter en genomgång av stadsbyggnadsnämndens arkiv inte se att bygglov finns för anmälda åtgärder.

Den 28 februari 2020 inlämnades en ansökan om bygglov för uppförande av teknikrum på vind/tak. Åtgärden rörde 12 stycken teknikrum för FTX-aggregat på vind/tak i storlek 6 x 3 meter med en höjd på 1 meter. Stadsbyggnadsnämnden avslog den 11 mars 2021 ansökan med motivering att åtgärden var planstridigt och kunde inte betrakta som liten avvikelse.

I nu aktuellt fall är de anmälda åtgärderna desamma som de åtgärder som nekades bygglov den 11 mars 2021. Antalet tillbyggnader och utformningen är snarlik förslaget i bygglovsärendet. Vidtagna åtgärder rör uppförande av 12 stycken tillbyggnader som är avsedda för ventilationsaggregat med en storlek om ca 600x300 cm, med några centimeter felmarginal.

Stadsbyggnadskontoret bedömer åtgärderna som bygglovspliktiga tillbyggnader enligt 9 kap. 2 § PBL punkt 2. Åtgärderna strider mot

Stadsbyggnadskontoret

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

gällande detaljplan då det av bestämmelserna i detaljplanen framgår att ett horisontalplan förlagt på angiven byggnadshöjd får vind ej inredas och tekniska utrymmen ej anordnas. Avvikelsen kan inte betraktas som liten och därmed är det inte sannolikt att bygglov kan ges i efterhand.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att bygglov i detta fall inte kan ges i efterhand eftersom åtgärderna strider mot detaljplanen och kan inte betraktas som liten avvikelse.

För ärendets fortsatta handläggning finns följande alternativ:

1. Du/Ni har rätt att ansöka om bygglov i efterhand om ni vill. Men stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja bygglov i efterhand saknas då åtgärderna strider mot detaljplanen samt att frågan prövats tidigare.

Om ni väljer att ansöka om bygglov i efterhand bör ansökan ha inkommit till oss **inom en månad** från att du har meddelat oss hur du vill gå vidare.

2. Du/ni kan välja att frivilligt ta bort det som har gjorts utan lov eller rätta det som innebär en överträdelse. Rättelse vidtas genom att samtliga 12 st. tillbyggnader tas bort från fastigheten. Ärendet kommer efter rättelse att avslutas och du riskerar inte några påföljder i form av byggsanktionsavgift eller vite. Bilder på att åtgärden är rättad/borttagen ska ha inkommit **senast 2022-04-15**.
3. Om du/ni inte frivilligt väljer att ta bort det som har gjorts och lov inte kan ges kan stadsbyggnadsnämnden besluta om att förelägga om rättelse, vilket innebär att du måste rätta/ta bort åtgärden inom en viss tid. Ett föreläggande får förenas med vite.
Om frivillig rättelse inte har skett **senast 2022-04-15** kan stadsbyggnadsnämnden besluta om föreläggande.

Meddela oss **senast 2022-02-28** hur du vill gå vidare i ärendet. Du kan skicka ditt svar till stadsbyggnadskontoret via vanlig post eller e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
Ange ärendets **diarienummer 2020-03724** vid kontakt med oss.

Med vänlig hälsning

Maria Mohammadi
Handläggare

E-post: maria.mohammadi@stockholm.se
Telefon 08-508 27 163

Gällande bestämmelser

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.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det 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.