

Stadsbyggnadskontoret
Box 8314
104 20 Stockholm

*Yttr. iuk. till
Stadsb. kontoret dda
12/5-10. 100572
Karin Lindvall
508 26 000*

Stockholm den 11 maj 2010

Dnr: 2004-19421-577
Dnr: 2004-19410-577
Dnr: 2004-19422-577
Dnr: 2004-19418-577
Dnr: 2004-19375-577
Dnr: 2004-19373-577

Yttrande över tjänsteutlåtande avseende Vitesföreläggande att följa givet bygglov

Undertecknad, ombud för HSB:s Brf Fredhäll (nedan benämnd "Föreningen"), får i anledning av de av Stadsbyggnadskontoret upprättade tjänsteyttranden i ovan angivna ärenden, anföra följande.

1 SAMMANFATTNING

- 1.1 Byggnationen av takkuporna är preskriberad och kan inte längre vitesföreläggas eller genom handräckning ändras.
- 1.2 Omgivande fastigheter har erhållit bygglov och utfört liknande eller mer omfattande ombyggnationer.
- 1.3 Rättelsen har utökats från det tidigare vitesföreläggandet då endast en sänkning av takhöjden förelades.
- 1.4 Olägenheten vid utebliven rättelse står inte i proportion till de kostnader och de olägenheter som en rättelse medför för Föreningen.
- 1.5 Ärendet grundar sig i ett tjänstemannamisstag hos Stadsbyggnadskontoret. Ett sådant misstag skall inte belasta Föreningen.

2 HISTORIK

- 2.1 Bygglov avseende ombyggnad av vinden och byggandet av takkupor söktes 1996. Föreningen erhöll bygglov på de ingivna ritningarna den 6 februari 1997. Beslutet om bygglov fattades på delegation av Kristina Littke.
- 2.2 Eftersom Föreningens bygglovsansökan inte innehöll någon detaljerad skiss över takkupornas utformning har företrädare för Föreningen, efter det att bygglov beviljats, haft ett flertal diskussioner samt möten med handläggare på stadsbyggnadskontoret angående utformningen av takkuporna. Kontakterna har hållits med bl.a. handläggaren och arkitekt Aivo Rander och handläggaren Ulf Önsten. Föreningen har genom sin arkitekt också sammanträffat med Aivo Rander den 1 december 1997. Vidare har Föreningen skickat in skisser med detaljerna hur kuporna skulle kunna utformas. Föreningen har även tillskrivit Aivo Rander och begärt besked om vilket utförande av takkuporna som skulle kunna godkännas inom ramen för befintligt bygglov. Det kan noteras att inget av dessa brev återfinns idag i Stadsbyggnadskontorets akter. Varför breven inte diariefördes och arkiverades vet inte Föreningen. Föreningen har således under hela projekteringen och efter att bygglov beviljats haft en dialog med ansvariga handläggare om hur takkuporna skulle utformas. Föreningen tog även kontakt med Stadsbyggnadskontoret genom den entreprenören som skulle utföra arbetena. Frågan gällde då placeringen av kuporna. Föreningens entreprenör konstaterade att takkuporna inte kunde byggas i de lägen som de var placerade på bygglovsritningen, utan kostsamma ingrepp i takstolarna. Föreningen fick ett muntligt godkännande av handläggaren på Stadsbyggnadskontoret den 23 september 1998, att ändra placeringen av takkuporna till den placering som de slutligen fick. Något besked om att det krävdes att Föreningen sökte nytt bygglov lämnades inte av handläggaren.
- 2.3 Samrådsmöte kom till stånd först efter det att Föreningen begärt och påtalat detta vid flera tillfällen, såväl muntligen som skriftligen. Byggsamrådet hölls i Föreningens lokaler den 11 december 1998. Vid detta tillfälle var samtliga yttre installationer färdigställda och handläggaren Ulf Önsten från Stadsbyggnadskontoret kunde själv se hur takkuporna hade utformats. Trots att Ulf Önsten var på plats och takkuporna tydligt syntes har han överhuvud taget inte reagerat mot utformningen av byggnationen, eller påtalat att utförandet skulle strida mot beviljat bygglov.
- 2.4 Frågeställningen kring utformningen av takkuporna enligt beviljat bygglov har enligt handläggare på Stadsbyggnadskontoret aktualiserats i samband med att Föreningen ansökte om nya bygglov för vindskupor, Dnr 2004-14997-571 och 2004-14999-57, ang. fastigheterna Skogslandet 3 och Purpur 1 i Stockholm. Föreningen fick brev från stadsbyggnadskontoret den 29 oktober 2004 med krav på förklaring

varför byggnationen utförts i strid med beviljat bygglov. Eftersom Föreningen var ovetande om att man byggt i strid med beviljat bygglov efterfrågade man bl a en beskrivning av de avvikelser som Stadsbyggnadskontoret gjorde gällande i ärendena.

- 2.5 Den 17 mars 2005 beslutade Stadsbyggnadsnämnden med endast en rösts övervikt att vitesförelägga Föreningen då takkuporna bedömdes vara uppförda på ett sådant sätt att de inte bedömdes vara i enlighet med beviljat bygglov. Vitesföreläggandet upphävdes därefter i länsrätten. Föreningen yrkade på att takkupornas utformning rymdes inom beviljat bygglov och i andra hand söktes bygglov i efterhand. Föreningen fick inte bifall för dessa yrkanden. Den 26 april 2010, d.v.s. fem år senare, mottog Föreningen ett nytt tjänsteutlåtande avseende vitesföreläggande från Stadsbyggnadskontoret.

3 PRESKRPTION

- 3.1 Med hänvisning till avgörande i Högsta Domstolen, Mål nr Ö 1268-08 bilaga 1, gör Föreningen gällande att det saknas laglig rätt för Stadsbyggnadsnämnden att besluta om vitesföreläggande då tio år förflutit sedan åtgärder vidtogs. Som framgår av ovanstående bakgrund var byggnationen slutförd när byggsamrådet hölls den 11 december 1998. Av HD:s avgörande framgår också att det tidigare föreläggandet inte inneburit ett preskriptionsavbrott av tioårsfristen, 10 kap 27 § andra stycket PBL. Det förslag till beslut som följer av tjänsteutlåtande per den 20 april 2010 skall därför på denna grund avstyrkas av stadsbyggnadsnämnden.

I det fall byggnadsnämnden inte anser att preskription av åtgärden inträtt åberopar Föreningen följande omständigheter till stöd för att vitesföreläggandet skall avstyrkas.

4 TAKKUPORNAS UTFORMNING OCH PRÖVNINGSFASTIGHETERNAS OMGIVNING

- 4.1 På en översiktsbild över fastigheterna framträder takkupornas placering vilket är i linje med beviljat bygglov, bilaga 2. Takkupornas placering och utseende och hur de uppfattas från marken och för förbipasserande ses tydligt på bilderna vilka här bifogas, bilaga 3. Kuporna smälter in i taklandskapet i såväl färg som formspråk och ses från marken och närområdet som en naturlig tillbyggnad. Närliggande fastigheter har taklandskap med liknande eller mer omfattande tillbyggnader vilket framgår av bild och ritning i bilaga 4.

4.2 Många av de fastigheter som omger prövningsfastigheterna har erhållit bygglov och förändrat sitt taklandskap från den ursprungliga utformningen. Området har inte någon enhetlig utformning av taken. Såväl takkupor som takterrasser står att finna på flera närliggande fastigheter. Ett flertal av de närliggande fastigheterna har snarlika takkupor som de som byggts på prövningsfastigheterna. Bygglov för takkupor har för fastigheten Träslottet 3 beviljats trots att det stred mot stadsplanen och för fastigheten Snöfrid 5,6 och 7 har bygglov beviljats trots att stadsmuseet avstyrkt det. Ett flertal av områdets fastigheter har beviljats bygglov för åtgärder som är mer ingripande än de takkupor som byggts på prövningsfastigheterna. Byggnationer av aktuellt slag är ett återkommande inslag i området Fredhäll och takkuporna skiljer inte ut prövningsfastigheterna från övriga fastigheter i området. De uppförda takkuporna passar väl in i det taklandskap som under de senaste decennierna vuxit fram i området. Förslaget till vitesföreläggande skall avstyrkas på de angivna grunderna.

5 KULTURHISTORISKT VÄRDE

5.1 Fastigheterna är av Stadsmuseet klassat som ett område med grön beteckning vilket innebär att fastigheterna har ett särskilt värde ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt perspektiv. Hela Fredhäll har en sådan grön beteckning med undantag för någon enskild fastighet.

5.2 Trots att området klassas med ett kulturhistoriskt värde har, som visats i bilaga 4, närliggande fastigheter erhållit bygglov för omfattande förändringar i taklandskapen. Att riva de befintliga takkuporna för att göra mindre korrigeringar och flytta dem 40 cm medför inte att det kulturhistoriska värdet i fastigheterna bevaras. Fastigheterna i området har förändras till följd av de boendes behov av lägenheter med större boyta. Områdets kulturhistoriska värde kan inte längre användas som argument för att vitesförelägga Föreningen då hela området har förändrats på ett omfattande sätt. Föreningen har beviljats bygglov för byggnation av balkonger, såväl mot gården som mot gatan vilket torde vara ett mer omfattande ingrep i prövningsfastigheternas karaktär och ursprungliga utseende i jämförelse med byggda takkupor. Föreningen har även beviljats bygglov för takterrasser vilket även det torde vara ett omfattande ingrepp i taklandskapet. Även på dessa grunder ska förslaget till vitesföreläggande lämnas utan bifall.

6 RÄTTELSE I ENLIGHET MED TJÄNSTEUTLÅTANDET

6.1 Det beviljade bygglov som ligger till grund för takkupornas uppförande är mycket oklart och otydligt. Endast två ritningar är bilagda beslutet. Då länsstyrelsen prövar frågan om huruvida takkuporna faller inom beviljat bygglov uppgavs i beslutet

att " Som beslutsunderlag fastställdes två ritningar i skala 1:200 redovisande fasader och sektioner samt planer. Bygglovsritningarna saknade såväl målsättning som detaljredovisning av vindskupornas utformning."

- 6.2 Stadsbyggnadskontorets tidigare föreläggande om rättelse saknade direktiv om hur rättelse skulle ske för att vite inte skulle belasta Föreningen. Vid sammanträde med Stadsbyggnadskontorets Katarina Balog, i samband med att stadsbyggnadsnämnden prövade ärendet 2004, angavs att en godkänd rättelse av takkupornas utformning innebar en sänkning av takkupornas höjd med 20 cm. Det tjänsteutlåtande som nu kommit Föreningen till handa uppställer ett flertal rättelser som inte aktualiserades i tidigare ärende, handlagt av samma handläggare. Enligt det nu aktuella tjänsteutlåtandet skall takkuporna flyttas från nuvarande position i sidled, flyttas längre från fasadlivet samt att taknockshöjden skall sänkas med 60 cm. Stadsbyggnadskontoret har således tillfört ytterligare åtgärder som tidigare inte varit aktuella vid rättelse i enlighet med beviljat bygglov. De krav som nu uppställs för rättelse går utöver vad som är rimligt för att uppnå det som är syftet med föreläggandet, att få en acceptabel utformning av takkuporna på fastigheten. Förslaget till vitesföreläggande skall avstyrkas även på denna grund.

7 FÖRSLAGET TILL ÄNDRING SAKNAR PROPORTIONALITET TILL DET SOM SKALL UPPNÅS MED RÄTTELSEN

- 7.1 Det ingrepp som en rättelse i enlighet med Stadsbyggnadskontorets förslag till föreläggande medför bör, som andra ingrepp från det allmänna sida mot enskilda, beaktas utifrån ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet. Rättelsen skall således vara lämpligt utifrån omständigheterna i det enskilda fallet, vara en nödvändig förutsättning för att målet med ingripandet skall kunna uppnås och slutligen vara avvägt på så sätt att nyttan för det allmänna står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde.
- 7.2 Ändamålet med Stadsbyggnadskontorets förslag till föreläggande om rättelse är att bevara fastigheternas och områdets ursprunglighet och arkitektur. Som tidigare framförts har ett stort antal av de omgivande fastigheterna förändrat sina taklandskap genom byggnationer av takkupor och takterrasser. I vissa fall snarlika de som byggts på provningsfastigheterna och i andra fall mer ingripande och omfattande byggnationer. Såsom ovan angivits har Föreningen även beviljats bygglov avseende byggnation av balkonger vilket torde vara en större förändring på fastighetens ursprungliga utseende än vad takkuporna innebär. Föreningen har även fått bygglov och byggt takterrasser. Mot bakgrund av detta torde det ändamål som ställs upp inte kunna nås med den rättelse som Brf Fredhäll enligt förslaget skall föreläggas att vidta. En rättelse av nämnda slag skulle endast innebära en

marginell förändring av fastigheternas karaktär. Rättelsen kan inte heller ses som en nödvändig förutsättning för att målet skall uppnås. Områdets ursprungliga arkitektur och byggnadsstil kommer inte återställas genom att de aktuella takkuporna ändrades på så sätt som föreskrivs i förslag till beslut.

- 7.3 Olägenheten av en utebliven rättelse står inte i proportion till de negativa konsekvenser som ett efterlevande av det föreslagna vitesföreläggandet skulle innebära för Föreningen. En ombyggnation av takkuporna skulle medföra mycket stora kostnader för Föreningen, innebära ett obehag för samtliga boende i fastigheterna samt innebära stor olägenhet för Föreningens medlemmar och då framförallt de boende i de aktuella bostadsrätterna. Vinsten av att vidta nämnda rättelse och genom detta uppfylla en viss karaktärsförändring av fastigheternas taklandskap står inte i proportion till de konsekvenser en sådan rättelse medför för Föreningen. Det synes helt orimligt att Föreningen skall riva och återuppbygga takkuporna för att dessa skall flyttas 40 cm åt sidan. Enligt beviljat bygglov fanns möjlighet för Föreningen att uppföra takkuporna sporadiskt och där bostadsrättsinnehavarna hade intresse av att inreda vindsplanet till bostadsyta och bygga takkupa. Det medför att placeringen av takkuporna beviljades i bygglovet på ett sådant sätt att det var möjligt att placera takkuporna sporadiskt över taklandskapet. Trots detta föreslår Stadsbyggnadskontoret att Föreningen nu skall vidta rättelse genom att flytta befintliga takkupa 40 cm. En sådan rättelse synes orimlig i jämförelse med de omfattande ingrepp och kostnader som en rättelse medför. Varför en sådan flyttning av takkuporna är nödvändig framgår inte av förslaget till vitesföreläggande. Då det som tidigare ovan nämnts beviljats bygglov för sporadiskt uppförda takkupa bör inte det kulturhistoriska värdet av fastigheterna vara anledningen till att takkuporna måste flyttas. Föreningen vill också poängtera att ett genomförande av den ombyggnation som en rättelse i enlighet med förslaget till vitesföreläggande kräver innebär stora tekniska problem och det är osäkert om det är genomförbart. Det var de tekniska aspekterna som medförde att takkuporna placerades som de gjorde.
- 7.4 Det förslag till vitesföreläggande som Föreningen mottagit grundar sig på ett tjänstemannamisstag hos Stadsbyggnadskontoret vid handläggningen av det ursprungliga bygglovet, vilket, vid en rättelse i enlighet med tjänsteutlåtandet, kommer orsaka Föreningen stor skada. Stadsbyggnadskontoret har genom sitt tidigare agerande på tjänstemannanivå i samband med uppförandet av takkuporna agerat på ett sätt som medfört att Föreningen bibringats uppfattningen att utformningen och placeringen av takkuporna rymdes inom beviljat bygglov. Föreningen har eftersträvat att takkuporna skulle uppföras i enlighet med beviljat bygglov och har därför haft kontinuerliga kontakter med handläggare på Stadsbyggnadskontoret. Föreningen har varit av uppfattningen att takkupornas

utformning fallit inom bygglovs ramar. Det kan inte vara rimligt att Stadsbyggnadskontorets bristande kommunikation och handläggning skall belasta Föreningen som varit i god tro om att byggnationen varit i enlighet med beviljat bygglov.

7.5 Även utifrån samtliga dessa aspekter gör Föreningen gällande att det föreslagna vitesföreläggande skall avstyrkas.

7.6 För det fall Stadsbyggnadsnämnden inte anser att byggnadsåtgärden är preskriberad och inte heller på annan grund avser avstyrka förslaget till vitesföreläggande yrkar Föreningen att ärendet återtas för behandling på tjänstemanna nivå. Föreningen önskar då en dialog med Stadsbyggnadskontoret för en dialog kring åtgärder för att finna en lösning som innebär att takkuporna inte behöver rivas.

8 ÖVRIGT

8.1 Föreningen vill påpeka att det vid Stadsbyggnadskontoret är samma handläggare som handlägger ärendet idag som vid den tidigare handläggningen av ärendet 2004. Ett sådant förfarande är, även om det inte faller under förvaltningslagens jävsregler, enligt Föreningens uppfattning ytterst olämpligt.

8.2 Den tid för rättelse som uppställs i förslaget till vitesföreläggandet är 12 månader från att beslutet delgivits Föreningen. För det fall Stadsbyggnadsnämnden, trots vad som ovan angivits, beslutar om vitesföreläggande anser Föreningen att en tid om 18 till 24 månader är mer rimlig tid för åtgärdande, med beaktande av att en upphandling av entreprenaden måste genomföras samt att det är en omfattande ombyggnation att riva och återuppföra samtliga takkupor. Det skall noteras att det omfattar åtgärder på sex separata fastigheter.

8.3 Föreningen hemställer om att närvara vid nämndens sammanträde den 10 juni 2010. Det är av vikt för Föreningen att få delta på sammanträdet för att få möjlighet att ta del av den muntliga redovisning som Stadsbyggnadskontorets tjänstemän framlägger för nämnden, eftersom det inte går att få del av det på annat sätt.

Stockholm som ovan



Ylva Holst

Fullmakt i original bilägges

FULLMAKT

för Ylva Holst och Blanka Kruljac eller den som de i sitt ställe sätter, att vid domstolar, exekutionssäten samt övriga myndigheter i Sverige och utlandet anhängiggöra, utföra och bevaka min/vår talan i mellanhavande med

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm

eller den saken i övrigt kan anses beröra, angående

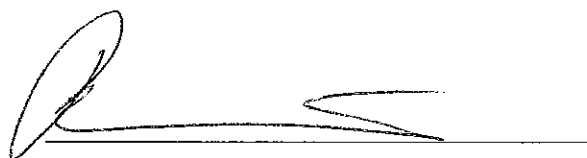
vitesföreläggande att följa bygglov m.m.

att framställa och bemöta ersättnings- eller ansvarsyrkanden, att jämväl inför skiljenämnder eller utom rätta vid alla de tillfällen då vår rätt kan vara ifråga, densamma iakttaga och bevaka, att antaga eller förkasta ackord i eller utom konkurs samt att å våra vägnar ingå förlikning.

Ombudets laga åtgärder godkännes.

Stockholm den 7 maj 2010

HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING FREDHÄLL I STOCKHOLM



Par Mehdornay



Caroline Waldheim