

Helsingfors förvaltningsdomstols begäran om utlåtande med anledning av att besvär anförts mot stadsstyrelsens beslut 12.4.2021 § 76 (beslut om två planbestämmelsers betydelse i detaljplanen Ak 108)

KH 06.09.2021 § 174

173/10.02.03/2021

Mer information:

markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 3829 313
fornamn.efternamn@grankulla.fi

En kommuninvånare har sänt stadsstyrelsen ett brev, som inkom 30.6.2020, i vilket hen anhöll att stadsstyrelsen skulle ta ställning till betydelsen av två detaljplanebestämmelser.

Bestämmelserna som anhållan gäller ingår i detaljplaneändringen Ak 108, som fastställdes av miljöministeriet 19.1.1990.

Begäran gäller tolkningen av två planbestämmelser:

- *Nummerserie, var den första siffran anger största tillåtna antal bostäder på byggnadsytan, den romerska siffran anger största tillåtna antal våningar samt det sista talet största tillåtna våningsytan i kvadratmeter. (på plankartan står det t.ex.: 2 II 400)*
- *Kvartersområde för fristående småhus. Bilplatser bör reserveras minst två per bostad.*

Oberoende av det, som i denna stadsplan bestämts om tillåten våningsyta, får i byggnad som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd, utföras reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder. (beteckning på plankartan: AO-8)

Ärendet har i flera repriser behandlats i stadens beslutsfattande organ. Samhällstekniska utskottet behandlade ärendet vid sina sammanträden 9.2.2021 § 19 och 30.3.2021 § 41, medan stadsstyrelsen behandlade det vid sammanträdena 15.2.2021 § 29 och 12.4.2021 § 76

Besvär har anförts hos Helsingfors förvaltningsdomstol över stadsstyrelsens beslut 12.4.2021 § 76 (**bakgrundsmaterial**).

Helsingfors förvaltningsdomstol har anmodat stadsstyrelsen att med anledning av detta besvär ge ett utlåtande om beslutet 12.4.2021 § 76 (**bakgrundsmaterial**).

Utlåtandet ska enligt begäran om utlåtande ges till förvaltningsdomstolen senast 7.7.2021. Grankulla stad har fått förlängd tidsfrist för att ge utlåtandet. Utlåtandet ska lämnas till förvaltningsdomstolen senast 10.9.2021.

Besväret gäller följande två planbestämmelser i detaljplanen Ak 108 och tolkningen av dem:

- *Nummerserie, var den första siffran anger största tillåtna antal bostäder på byggnadsytan, den romerska siffran anger största tillåtna antal våningar samt det sista talet största tillåtna våningsytan i kvadratmeter. (på plankartan står det t.ex.: 2 II 400)*

- *Kvartersområde för fristående småhus. Bilplatser bör reserveras minst två per bostad.*

Oberoende av det, som i denna stadsplan bestämts om tillåten våningsyta, får i byggnad som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd, utföras reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder. (beteckning på plankartan: AO-8)

Stadsstyrelsen beslutade 12.4.2021 § 76 att godkänna stadens ledande byggnadsinspektörs och planläggares redogörelse för och tolkningsförslag om ovanstående två planbestämmelser (**bakgrundsmaterial**).

Grankulla stadsstyrelse har inte något att tillägga till ärendet om tolkningen av dessa två planbestämmelser, som redan tidigare har behandlats och avgjorts.

Stadsstyrelsen framhåller dock följande:

Tillståndsförfarande och tillståndsprövning

Enligt 124 § i markanvändnings- och bygglagen ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet övervaka byggandet med tanke på det allmänna intresset samt för sin del se till att det som bestäms i markanvändnings- och bygglagen och med stöd av den iakttas i samband med byggandet. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet innehar beslutanderätten också om bygglov, åtgärdstillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder (130 § i markanvändnings- och bygglagen). Då ett bygglov ska beviljas överväger byggnadstillsynsmyndigheten också i enlighet med 135 § i markanvändnings- och bygglagen om byggprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen. Utöver det bedömer byggnadstillsynsmyndigheten mindre undantag i anslutning till bygglov (175 § i markanvändnings- och bygglagen) och förutsätter vid behov undantagsbeslut .

Staden gör upp detaljplanen, men det är byggnadstillsynsmyndigheten som har befogenheterna att tillämpa planen. Detaljplanebestämmelser är dock inte alltid fullkomligt entydiga. I dylika fall är det byggnadstillsynsmyndighetens uppgift att med utgångspunkt i sin egen uppfattning om saken och sina tidigare beslut bedöma hur bestämmelsen ska tillämpas på det aktuella fallet. Byggnadstillsynsmyndigheten ber också ofta planläggaren om utlåtande i saken, och utlåtandet beaktas i behandlingen av tillståndet. Då man talar om tillståndsprövning bör man beakta att beslutsfattandet alltid är bundet av likställighetsprincipen. En tjänstemans tjänsteansvar kan dock inte bindas till tidigare tjänsteinnehavares beslut som eventuellt har fattats på felaktiga grunder. En tjänsteinnehavare utför alltid tillståndsprövning på eget tjänsteansvar.

Enligt stadsstyrelsens beslut 12.4.2021 § 76 är tolkningarna av de aktuella bestämmelserna följande:

*Oberoende av det, som i denna stadsplan bestämts om tillåten våningsyta, får i byggnad som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd, utföras **reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder**.*

Bestämmelsen har gjorts upp för att ge möjlighet att underhålla och reparera byggnader som uppförts före stadsplanen blivit fastställd inom den omfattning de enligt sina lagakraftvunna bygglov hade vid den tidpunkt då detaljplanen trädde i

kraft (19.1.1990). Då tas ingen ställning till den utnyttjade byggrätten i anslutning till behandlingen av eventuella bygglov eller åtgärdsstillstånd som underhålls- och reparationsarbetet kan kräva. Detaljplanebestämmelsen ger dock inte möjlighet att förstora eller bygga ut en byggnad som uppförts före stadsplanen blivit fastställd utan att det påverkar den utnyttjade byggrätten för fastigheten. Detta innebär alltså att bestämmelsen om *reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder* avser heltäckande eller genomgripande förnyande av en befintlig del av byggnaden som har byggts med grund i ett beviljat bygglov.

Då en planläggare gör upp en detaljplan eller en detaljplaneändring bör planläggaren se till så det inte uppstår en situation där det blir omöjligt att underhålla en befintlig byggnad inom planområdet eller där den befintliga byggnadens existensberättigande på fastigheten kan ifrågasättas, om inte genomförandet av planen uttryckligen förutsätter att byggnaden rivs. I detaljplanen som det nu är tal om har möjligheten att bevara och underhålla befintliga byggnader säkerställts med precis den detaljplanebestämmelsen vars tolkning nu är föremål för diskussion.

Byggrätt (t.ex. 2 II 400)

Byggrätten som anvisas i detaljplanen har anvisats för varje tomt enligt övervägande i planläggningsskedet. Detaljplanen har blivit godkänd enligt en juridisk process, vilket innebär att också byggrätten är juridiskt bindande. Vid tillståndsprövning tolkar byggnadstillsynsmyndigheten alltid de gällande planbestämmelserna vid tidpunkten ifråga (135 § i markanvändnings- och bygglagen).

Om ansökan gäller ett bygglov för en tomt där den nyttjade våningsytan ökar, så granskas tomtens bygg rätt som helhet. Då ska projektets planerare redogöra för den nyttjade våningsytan på tomten, inklusive byggnader som uppförts före stadsplanen har trätt i kraft. Efter att ha granskat och godkänt ovan nämnda redogörelse bedömer byggnadstillsynsmyndigheten i vilken utsträckning byggrätten enligt detaljplanen har nyttjats på fastigheten ifråga och hur mycket bygg rätt som återstår. Det är då fråga om en bedömning vid den tidpunkt tolkningen görs, angående huruvida lovet som då söks kan beviljas. Bedömningen av våningsytan görs enligt den tolkning av våningsytan som är praxis vid den tidpunkt då bedömningen görs, och den tillämpas på samma sätt även på byggnader som uppförts före stadsplanen har trätt i kraft.

Till slut:

Grankulla stad konstaterar att tolkning av planbestämmelserna i en situation som denna, då det inte finns något anhängigt projekt som bestämmelserna ska tillämpas på, är teoretiskt och irrelevant. De tidigare projekt som har förutsatt tolkning av planbestämmelserna ifråga har behandlats och loven som beviljades för dem har vunnit lagakraft för flera år sedan, varvid ingen orsak föreligger att ta upp dem på nytt.

Med grund i det som anförs ovan anhåller stadsstyrelsen aktningsfullt att Helsingfors förvaltningsdomstol ska förkasta besväret.

Ställföreträdande stadsdirektör Marianna Harju:

Stadsstyrelsen beslutar att ge utlåtandet som framgår ur beredningstexten som sitt svar på Helsingfors förvaltningsdomstols begäran om utlåtande med

anledning av att besvär anförts mot stadsstyrelsens beslut 12.4.2021 § 76 (beslut om två planbestämmelsers betydelse i detaljplanen Ak 108).

.....

Det antecknades i protokollet, att ledamot Tiina Rintamäki-Ovaska avlägsnade sig från mötet under behandlingen av detta ärende (jäv, generalklausul).

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bakgrundsmaterial:

Besvärsskriften med bilagor
Helsingfors förvaltningsdomstols begäran om utlåtande
Stadsstyrelsens beslut 12.4.2021 § 76

Distribution:

Helsingfors förvaltningsdomstol