

Till Stadsstyrelsen i Grankulla stad.

Kauniainen Kv & Kh Grankulla Stf & Sts	
Saap. Anl.	30 -06- 2020
DNo 237/10.02.03/2020	

Ärende:

Anhållan att stadsstyrelsen tar ställning till betydelsen av två detaljplanebestämmelser. De två bestämmelserna ingår i en stadsplaneändring för delar av Norra Grankulla. Planen trädde ikraft den 19.01.1990.

*Den ena bestämmelsen gäller den villabebyggelse som vuxit fram mellan 1910 och 1990; dvs. **alla de byggnader som uppförts före stadsplanens ikraftträdande.** Den f.d. kvartersbestämmelsen i beteckningen AO-8 anger att dessa byggnader får repareras **oberoende** av den största tillåtna våningsyta som i stadsplanekartan markerats skilt för varje tomt.*

*Den andra bestämmelsen är den f.d. stadsplanebestämmelsen som meddelar byggandets omfattning i form av största tillåten våningsyta, i planen markerad skilt för varje tomt. Bestämmelsen gäller **alla de nya byggnader som uppförts och uppförs efter stadsplanens ikraftträdande 1990.***

Den mellan de två bestämmelserna gällande hierarkin och bestämmelsernas betydelse har missförstått av de handläggande tjänstemännen fr.o.m. 2012. I ärenden (Alpvägen 10) har den andra bestämmelsen felaktigt tolkats som att den skulle gälla för planområdets alla byggnader, både befintliga och framtida.

En förvanskad form av bestämmelsen om **oberoendet** har framlagts som underlag för beslut i samhällstekniska nämnden, stadsstyrelsen och byggnadsnämnden.

Det är viktigt att handläggningen av planerings- och byggnadsärenden i staden sker med sakkunskap och att handläggande tjänsteinnehavare är insatta i gällande regler i stadsplaner och lagar. Det är för mig uppenbart att så inte varit fallet i ärendet Alpvägen 10, varför det är önskvärt att stadsstyrelsen utreder de regler som gäller och åtgärdar de osakliga beslut som fattats i staden.

Som grund för min anhållan om stadsstyrelsens ställningstagande framför jag här i koncentrerad form en utredning av *oberoende*-bestämmelsens tillkomst, ändamål och tillämpning. Den visar hur bestämmelsen prioriterar underhåll av byggnader uppförda före 1990 och hur bestämmelsen inverkar på tomternas tillåtna omfattning vid uppförandet av nya byggnader efter den 19.01.1990.

Bestämmelsen om *oberoendet* berör c. fyrtio tomter i Norra Grankulla.

Grankulla den 25 juni 2020

I. Kvartersbestämmelsen om oberoendet i stadsplanebeteckningen AO-8.

I delar av Norra Grankulla gäller en stadsplan från 19.01.1990 där kvarterens användningsändamål regleras enligt följande tre bestämmelser i beteckningen AO-8:

- *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 ¹ som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd, utföras reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder.*

Men stadsstyrelsen ² har, i ett utlåtande till NTM -centralen i ärendet Alpvägen 10, grundat sin inställning till ansökan om undantag på följande "bestämmelse":

- *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, inom ramen för den i stadsplanen angivna tillåtna våningsytan.*

Stadsstyrelsens utlåtande är därmed baserat på en *förvanskad bestämmelse*. En bestämmelse som inte har tillkommit enligt lagens och författningens regler för uppgörande eller ändring av detaljplaner. Den förlängda bestämmelsen avviker från stadsplanens innehåll och förlängningen motverkar planens syften.

Den *förvanskade bestämmelsen* låg till grund vid stadens beräkning av våningsytan för Alpvägen 10 och stadsstyrelsens har i ett utlåtande till NTM 2012 framfört att tomtens totala våningsyta *överskrider* * den tillåtna våningsytan med c. 28 %. Stadsstyrelsen angav *överskridningen* som grund för att inte tillstyrka ansökan om beviljande av undantag.

* En 1990 införd begränsning av byggandets omfattning - t.ex. våningsytan $X \text{ m}^2$ - kan inte medföra att en tidigare uppförd byggnad större än $X \text{ m}^2$ - är en *överskridning*. Den tidigare uppförda byggnadens omfattning, omräknad till våningsyta, är däremot *större* än begränsningen X .

Enligt förvaltningsdomstolens beslut 2014 var överskridningen 5,5 % *; och byggnadsnämnden 2012 borde godkänt ansökan om bygglov enligt Markanvändnings- och bygglagen 2000, MBL 175 §. Behov av ansökan om undantag förelåg inte.

* Denna utredning visar att verandans ombyggnad 2005 inte alls överskred våningsytan.

Den förvanskade bestämmelsen *tillåter reparation av mindre byggnad* - per axiom - mindre än den tillåtna våningsytan. Troligt är att tjänstemännen *inte förstått* * att för sådana byggnader finns intet behov av någon särskild bestämmelse; *tillstånd för reparation beviljas ju i viket fall som helst - byggnaden är ju mindre än den i stadsplanen tillåtna våningsytan !!!*

* Motsatsen - att tjänstemännen förstått konsekvenserna av sina tolkningar och det oaktat framlagt dem i stadsstyrelsen för beslut - hade ju varit klandervärt.

¹ Byggnad avser alla på tomt uppförda byggnader oavsett användningsändamål. Byggnadens våningsyta avser tomtens totala våningsyta.

² Beslut 09.05.2012. Se föredragningslista § 40, § 76, § 94.

Konsekvensen av den förvanskade bestämmelsen är; att *oberoende*-bestämmelsens centrala betydelse i stadsplanen amputerats. De två återstående kvartersbestämmelserna (fristående småhus och två bilplatser per bostad) i beteckningen AO-8 överensstämmer med bestämmelserna i beteckningen AO-5. Ärendet Alpvägen 10 har fr.o.m. 2012 i praktiken handlagts som om AO-5 beteckningen skulle ha gällt.

II. Kvartersbestämmelsen^a om oberoendet i beteckningen AO-8:

Under pågående arbete med ändringen av stadsplanen för Norra Grankulla lades beteckningen AO-5 fram till allmänt påseende 1983. Men markägare, boende och andra engagerade stadsbor fann brister i förslaget och i slutet av 1980-talet konsulterade staden Miljöministeriet för lämplig formulering av en bestämmelse som skulle beakta byggd miljö och kompensera (den i förslaget 1983 gjorda) inskränkningen av det tidigare (fr.o.m. 1910 gällande) byggandets omfattning.

En brist - och mycket väsentlig sådan - var ju planens svaga anpassning till den bebyggelse som tillkommit mellan 1910 och 1990 och till områdets växlande byggnadskultur och boendeformer. Inom ramen för områdets första stadsplan (från 1964) var stadsplanens byggrätt för Alpvägen 10; *största tillåten byggnadsyta 350 m² och högsta antal våningar (II) samt två bostäder*. Detta innebar att ett byggprojekt med våningsytan 700 m² endast kunde förverkligas under det absoluta villkoret att byggnadsytan inte var större än 350 m².

ANM. Våningsytan 700 m² är inte stadsplanens byggrätt. Det är däremot *byggnadsytan 350 m²*.

Många av områdets tomter var större än 2 000 m² och bebyggda med endast ett bostadshus (en bostad). Den 1993 föreslagna byggrätten var emellertid anpassad till ett byggande där den existerande bebyggelsen skulle ersättas enligt modellen "två nya hus a' 200 m²", vilket även skulle ha inneburit en viss inskränkning av det tidigare byggandets omfattning.

Även Bygglagen 1958 förutsatte att markägare skall ges en skälig compensation i samband med inskränkning av byggande.

Staden konsulterade Miljöministeriet, vilket resulterade i den nya kompletterande bestämmelsen om *oberoendet*; och kvartersbeteckningen ändrades från AO-5 till AO-8. I bestämmelsen om *oberoendet* iaktas aspekterna på att inte inskränka det tidigare byggandets omfattning och att understöda underhåll av den byggda miljön; sammanfattningsvis:

Vid tomtägars val mellan att riva samtliga byggnader och bygga nytt - gentemot att bevara uppförd byggnad och komplettera denna med ny byggnad - prioriteras det senare alternativet på det sättet att tomtens totala våningsyta tillåts vara större än den i planen angivna för nya byggnader - då den bevarade byggnadens våningsyta är oberoende av den för tomten i planen angivna våningsytan (t.ex. 400 m²).

Bestämmelsens definition:

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

- a. Kvartersbestämmelse anger användningsändamålen och sådana (detaljplane-) bestämmelser är viktigare än de om byggandets omfattning (byggrätten), vilka (i stadsplanebestämmelser) anges t.ex. i formen av största tillåten våningsyta.
- b. Byggnad som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd - oavsett användningsändamål (boende, bilstall, växthus, paviljong etc.) - är den vid tidpunkten för stadsplanens fastställande **19.01.1990 befintliga byggnaden in extenso**; utan bindning till vad som vid lovgivning 1910 - 1990 i ritning angivits eller i register antecknats om byggnadsyta, våningsyta eller andra begränsningar.
- c. **Bestämmelsen om största tillåten våningsyta (t.ex 400 m²) gäller byggnader som uppförs efter den 19.01.1990; den dag då stadsplanen trädde ikraft.**
- d. *Oberoendet* gäller för alla byggnader uppförda före stadsplaneändringen. Dessa byggnaders omfattning, omräknad till våningsyta, är utan intresse vid jämförelse med planens tillåtna våningsyta; ytan skall inte alls relateras till bestämmelsen om största tillåtna våningsytan 400 m²; ett oberoende gäller ju!
- e. **Oberoendet uppfyller lagens krav på överensstämmelse mellan byggprojekt (som reparationer jämförbara med nybyggnadsåtgärder) och den gällande detaljplanen, MBL 135 § 1 mom. 1).**
- f. Begreppet "reparationer" är utvidgat i MBL. Paragraf 12 främjar styrningen av byggandet och där prioriteras ett planmässigt och kontinuerligt vårdande och underhåll av den byggda miljön och byggnadsbeståndet.

Stadsplanen har följaktligen två bestämmelser för byggandets omfattning. Begreppen "tidigare uppförd byggnad" och "största tillåten våningsyta" är separata och oberoende av varandra, men största antalet bostäder (2) gäller i båda fallen.

III. Tillämpning av Oberoende -bestämmelsen.

Exemplen nedan visar hur *oberoendet* funktionerar vid lovgivning fr.o.m. 1.1.2000.

- A. Lägesbild inför lovgivning: En tidigare uppförd villa för en bostad och ekonomibyggnad(er). Tomtens totala våningsyta är t.ex. 300 m²; uppmätt enligt MBL 113 § och 115 §.
 - Villan kan repareras och mindre utvidgning kan göras med stöd av MBL 175 §.
 - Större tillbyggnad, t.ex. 150 m², kan beviljas men av byggrätten 400 m² för nya byggnader skall då avdras 150 m²; återstår outnyttjad byggrätt 250 m².
 - Ny byggnad för tomtens andra bostad och t.ex. bilstall kan uppföras inom ramen för den outnyttjade byggrätten 250 m².
- = **Två bostäder; Σ våningsyta 700 m², (400 m² för ny byggnad + äldre villa 300 m²).**

- B. Lägesbild inför lovgivning: Två tidigare uppförda villor och två bostäder och ekonomibyggnader. Villornas ytor är 250 m² och 150 m² enligt A. ovan.
- Villorna kan repareras och mindre utvidgningar kan göras med stöd av 175 §.
 - Endera av de två villorna rivs för att ersättas med ny byggnad. Oavsett vilken av villorna som rivs är byggrätten för den ersättande byggnaden 400 m². I det fall den nya villans våningsyta (inklusive ny ekonomibyggnad) är 300 m²; återstår outnyttjad byggrätt 100 m². Den kan utnyttjas för en ny tillbyggnad av den kvarstående tidigare uppförda byggnaden.
- = **Två bostäder; Σ våningsyta 650 m², (400 m² ny byggnad + äldre villa 250 m²).**
- = **Två bostäder; Σ våningsyta 550 m², (400 m² ny byggnad + äldre villa 150 m²).**
- I det fall båda villorna rivs är tomtens största tillåtna våningsyta 400 m² för två nya bostadsbyggnader. Men våningsytan för en t.ex. tidigare uppförd ekonomibyggnad belastar inte byggrätten 400 m².
- = **Två bostäder; Σ våningsyta > 400 m², (400 m² ny byggnad + äldre eko.b. X m²).**

På detta sätt understöder stadsplanen ett utnyttjande av den byggda miljön där en tidigare uppförd byggnads tekniska standard, omfattning och boendemönster kan utvecklas smidigt och på sådant sätt att fastighetens värde följer marknadsnivån. Som framgår ovan finns ingen för tomterna * gemensam fast/enhetlig gräns för den totala våningsytan. * Undantag: Obebyggda tomter; för dessa gäller angiven våningsyta.

OBS! En mellan 1910 och 1990 uppförd byggnads våningsyta beräknad enligt gällande definition på byggnad och våningsyta kan - i princip - idag vara större än 1 000 m².

IV. Tidigare uppförd byggnads byggrätt enligt samhällstekniska nämnden.

Samhällstekniska nämnden har tolkat stadsplanebestämmelserna * så att den för tomten angivna största våningsytan (400 m²) även gäller de före 1990 uppförda byggnaderna **; att bestämmelsen om reparationer av tidigare uppförd byggnad endast gällde för byggnad mindre än i stadsplanen angiven våningsyta.

Nämnden har felaktigt tolkat att den uppförda byggnadens våningsyta skulle ha överskridit den tillåtna och avslog ansökan om undantag samt förutsatte ett beviljat undantag; detta som grund för ny handläggning i byggnadsnämnden.

* Tolkningen torde grunda sig på uppfattningen att det som är angivet i plankartan går före beteckningar och bestämmelser. Uppfattningen är en villfarelse. En detaljplan består av karta med planbeteckningar och planbestämmelser. Beteckningen t.ex. 400 i kartan säger i sig intet vad som därmed avses; att den avser våningsytan framgår ju först när man läser kartans teckenförklaring och bestämmelser.

Kvartersbestämmelser markeras i stadsplanekartan kvartersvis, inte tomtvis.

** Man tillämpar inte nya bestämmelser för våningsytan på byggnader som uppförts innan de nya bestämmelserna trätt i kraft. Ett sådant förfarande svarar inte mot vårt rättstänkande.

Hierarkin mellan bestämmelser i BL 1958;

- 36 § 1 mom. anger användningsändamålen i kvartersbestämmelserna

- 36 § 2 mom. meddelar andra föreskrifter, för bebyggelsen och dess nyttjande i stadsplanebestämmelserna.

Hierarkin mellan bestämmelser i MBL 2000;

- 55 § 1 mom. 3) utvisar användningsändamålen.
- 55 § 1 mom. 4) utvisar omfattningen av byggandet.
- 55 § 1 mom. 5) utvisar principerna för byggnadernas läge och byggsätt.
- 55 § 2 mom. Till detaljplanen hör även en beskrivning med den information som behövs för att bedöma planens *mål ... alternativ ... konsekvenser ...*.

Bestämmelse om användning går före bestämmelse om byggandets omfattning.

Samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen har inte beaktat hierarkin mellan bestämmelser och har inte förstått bestämmelsen om oberoendet; inte heller bekantat sig med stadsplanens tillkomst, beskrivning eller handläggning i stadsstyrelsen 1980-1989; myndigheterna känner inte till hur begreppen byggnad och beräkning av våningsytan enligt MBL 113 § respektive 115 § inverkar på våningsytan vid reparation av tidigare uppförd byggnad fr.o.m. år 2000 !!!

V. Tidigare uppförd byggnads byggrätt enligt Byggnadsnämnden.

"Rakennuslautakunta 07.02.2012. § 25 ...

Kyseisen kaavan (1990 vahvistettu) määräyksissä on teksti g, jossa sanotaan seuraavaa: Alueelle ennen tämän asemakaavan vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä tässä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta."

g. "Teksti" är ju stadsplanens bestämmelse för användningen av de tidigare uppförda byggnaderna. Planens flesta tomter var delvis bebyggda 1990. Nämnden har inte förstått att det föreligger två bestämmelser för byggnads omfattning inom stadsplaneområdet; en för användningen av tidigare uppförda byggnader och en annan för byggandet av nya hus efter det stadsplanen trätt i kraft.

"Se, että kaavamääräyksissä on edellä esitetty teksti, ei oikeuta siihen, että sen-tyyppisiä tiloja, jotka on tulkittu tiloiksi, jotka eivät vie tontin rakennusoikeutta, muutettaisi luonteeltaan tiloiksi, jotka kaiken kerrosalatlukintojen perusteella luetaan kerrosalaa laskettavaksi tiloiksi."

Enligt definitionen för byggnad * i MBL 113 § och vid våningsytans beräkning i 115 §, förändras våningsytan för före lagens ikraftträdande år 2000 uppförd byggnad i och med att tidigare byggnadsdel, tex. källare ovan mark, vindsutrymme, vinterträdgård/grönrum (fi. viherhuone) mm. nu räknas som våningsyta.

* ANM. nybyggnad i BL 1958 med annan juridisk och teknisk definition.

Vid en beräkning 1990 av tidigare uppförd byggnads omfattning uttryckt i m² våningsyta utförs beräkningen på den 1990 befintliga byggnadens omfattning - obunden till tidigare lovgivning (för många byggnader var t.ex. begreppet våningsyta inte aktuellt vid lovgivningen) - och våningsytan skall ju vid byggande fr.o.m. år 2000

justeras enligt dagens definitioner av begreppet byggnad och därmed utförs våningsytans beräkning på helt andra grunder än vid lovgivningen !!!

I regeringens proposition 101/1998 (detaljmotiveringen till 217 § övergångsbestämelse för våningsytan) poängterar även lagförfattaren, citat: *När sådana planer * ändras är det i fortsättningen när byggnadsvolymen övervägs nödvändigt att beakta ändringen av bestämmelsen om våningsytan.*

* Så som vid en eventuell framtida ändring av nu gällande stadsplan för Norra Grankulla.

Stadsplanen 1990 var i kraft vid MBL:s ikraftträdande och faktiskt - av just den omständigheten - skall inte övergångsbestämmelsen om våningsytan 218 § tillämpas vid beräkningen av våningsytan.

En fr.o.m. 2000 genomförd beräkning av tidigare uppförd byggnads våningsyta (tillämpning av byggnad MBL 113 § och våningsytans beräkning MBL 115 §) skall inte alls jämföras med den för tomten angiven största tillåten våningsyta. Den tidigare uppförda byggnadens såväl "ursprungliga" (t.ex. vid lovgivningen) som den "nya" våningsytan är oberoende gentemot den för tomten angivna våningsytan.

VI. Om verandan.

Lovgivningen 1980: I samband med beviljande av bygglov godkändes huvudritningarna enligt vilka byggandet skulle ske. Verandan var i nämnda ritningar beskriven som en byggnad; (enligt byggnadsgranskaren 2015 som en "katettu terassi"). Det beviljade tillståndet överskred den största tillåtna byggnadsytan (officiellt) med 25 m², dvs. c. 7 %. I verkligheten var överskridningen den dubbla, c. 14 %, då byggnadsytan för A-husets veranda medräknas. I den nya stadsplanen från 19.01.1990 var inte längre byggnadsytan begränsad i stadsplanen; och därmed upphörde de tidigare överskridningarna.

Lovgivningen 1985:

Lovgivningen gällde för nyplanerat B-hus. A-husets veranda var inte objekt vid lovgivningen. I situationsplanen var A-huset markvåning (byggnadsyta) ritad på samma sätt som vid lovgivningen 1980.

Byggnadsnämnden bygger sin uppskattning 2012 på en tolkning av tomtens s.k. totala våningsyta 1985. Men våningsytan var ju inte det begrepp som avgjorde byggandets tillåtna omfattning i stadsplanen!

ANM. Det var *möjligt* att enligt stadsplanen 1964 uppföra byggnad med våningsyta mellan 351 och 700 m². Detta förutsatte dock efterföljelse av stadsplanens största tillåtna byggnadsyta 350 m². Byggnad med våningsytan 351 m² överskred byggrätten i det fall byggnadsytan var 351 m². Byggnadsnämnden 2012 har inte observerat de överskridningar som beskrivs i avsnittet om Lovgivningen 1980. Nämnden har inte uppmärksammat att byggrätten i stadsplanen 1964 begränsades av största tillåten byggnadsyta 350 m².

Tidigare uppförd byggnad i stadsplaneändringen 19.01.1990.

I och med stadsplaneändringen blev A- och B-husen (inklusive bilstall) *tidigare byggnad(er)*. Vid lovgivningarna 1980/1985 var de *nybyggnader*. Den juridiska skillnaden har tidigare definierats. En beräkning av A-husets våningsyta (med veranda) var inte bunden till de bestämmelser som gällde vid lovgivningen 1980.

Markanvändnings- och bygglagens ikraftträdande år 2000.

Beträffande lovgivningen 2012:

Vid lovgivningen 2012 i ärendet Alpvägen 10 borde nämnden ha tagit ställning till två frågor. Vilken var verandans juridiska och tekniska status före ombyggnaden 2005 och vilken var statusen efter ombyggnaden? Att byggnaden i sin helhet efter verandans ombyggnad är en teknisk och juridisk byggnad råder intet tvivel; men var den så även före ombyggnaden?

Huvudstadsregionens byggnadsgranskningsmyndigheter (Helsingfors, Esbo, Vanda och Grankulla) har i gemensamt direktiv listat de egenskaper som gör ett grönrums (fi. viherhuone) till en byggnad. A-husets halvvarma veranda uppfyller alla de i direktivet angivna kriterierna. Verandan var således redan före 2005 (före ombyggnaden) en byggnad tekniskt och juridiskt sett.

Ombyggnandet 2005 innebar således ingen förändring av A-husets omfattning.

Förvaltningsdomstolen har emellertid feltolkat MBL 217 § då den (i citat nedan) konstaterar att bestämmelserna som gällde vid lovgivningen 1980 i ärendet skulle gälla för de tidigare uppförda byggnaderna.

"Hallinto-oikeus toteaa, että jo rakennetun rakennuksen kerrosala määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n nojalla niiden säännösten ja laskentaperiaatteiden mukaan, joita on noudatettu rakennusluvan myöntämisen ajankohtana eli nyt puheena olevassa tapauksessa noudatettavaksi tulevat rakennuslain (370/1958) ja rakennusasetuksen (226/1959) rakentamisajankohtana voimassa olleet asiaa koskevat säännökset."

Enligt MBL 217 § är det dock bestämmelserna i stadsplan 1990 som gäller vid beräkandet av våningsytan vid byggnandet 2012. Stadsplan 1990 var ju den stadsplan som gällde vid MBL:s ikraftträdande 2000; inte alls den vid lovgivandet 1980 gällande stadsplanen 1964. Den vid lagens ikraftträdande 2000 gällande planen från 1990 med oberoende-bestämmelsen för tidigare uppförda byggnader, är ju de beräkningsgrunder som skall ligga till grund vid beräkningen av våningsytan 2012. Domstolen har missförstått MBL 217 § och som följd därav tillämpat fel lag!

Helsingfors förvaltningsdomstol 2014.

Helsingfors förvaltningsdomstol 2014 konstaterar att verandan idag borde räknas som våningsyta enligt 2012 gällande regler.

"Vaikka veranta ei olekaan vuoden 1980 rakennusluvan pääpiirustuksissa laskettu kerrosaloihin eikä peitealoihin, olisi vastaavanlainen tila nykyohjeiden mukaan rakennettuna luettava mahdollisesti kerrosalaan."

Det domstolen bekräftar är att verandan - fr.o.m. 2000 uppförd enligt ritningarna 1980 - är en byggnad enligt idag gällande regelverk. Berörda nämnder i staden har inte bekantat sig med domstolens beslut och motiveringar!

Stadsplanens författare Raimo Hannula hade i en till stadsplanen bifogad karta markerat A-huset, inklusive vaeranda, som en byggnad. Verandan var en byggnad såväl 1980 som 2005. Detta styrker bl.a. utlåtanden av en bygglovsarkitekt i Esbo stad, en professor i stadsplanering och den arkitekt AA (MBF 48 § 1 mom.) som 2015 utförde mätningarna av A-husets markvåning.

Stadens två handläggande tjänstemän saknar akademisk examen, erfarenhet och - i fallet Alpvägen 10 - omdömesförmåga.

VII. Andra osakligheter.

Stadens byggnadsgranskare, Peter Lindholm, ansåg vid årsskiftet 2004/2005 att ändring av verandan till uppehållsrum inte förutsatte bygglov, men begärde en ansökan om åtgärdstillstånd, vilken inlämnades i slutet av januari 2005. C. två veckor senare godkände byggnadsgranskningen konstruktionsritningarna med tillhörande hållfasthetsberäkningar. **Försidan** till dessa ritningar - försedd **med byggnadsgranskningens stämpel och namnunderskrift** - har stadens byggnadsgranskning 2012 emellertid undanhållit från ärendets handläggning.

Emellertid hänvisar beredningen - i stadsstyrelsen 2012 - att verandans ombyggnad skulle ha skett utan tillstånd. Citat: **"Nyt haettavat muutokset on toteutettu luvatta jo aiemmin."**

Förutom de i avsnitt IV. påtalade bristerna i samhällstekniska nämndens och stadsstyrelsens handläggning noteras även dessa omständigheter.

Med hänvisning till skrivelse med bilagor som undertecknad hösten 2019 överlämnat till ordföranden och viceordföranden i stadsstyrelsen, byggnadsnämnden och samhällstekniska nämnden.

Bifogas:

- Kopia av **Försidan** till de godkända konstruktionsritningarna 2005.

Försidan kom till min kännedom hösten 2014 och jag daterade en kopia 21/10/2014 som jag den dagen överlämnade till byggnadsgranskaren med uppmaningen att försidan borde delges nämnden i samband med ny prövning av den 2012 förkastade ansökan om byggnadstillstånd.

Föremål för handläggningen i byggnadsnämnden 2015 skulle ju ha varit en ny handläggning av ansökan om bygglov 2012; detta enligt domstolens återvisning 2014. Men varken försidan eller ansökan om bygglov 2012 behandlades i nämnden 2015, inte heller redovisades domstolens motiveringar beträffande verandans status och inte heller att ansökan om undantag varit obefogad.

Istället öppnades ett nytt ärende där det centrala temat gällde byggfel; en i och för sig viktig sak; dock utan samband med domstolens beslut och tolkning av verandans status. Tvärt mot domstolens uppfattning framför byggnadsgranskningen att verandan varit en taktäckt terrass, (*katettu terassi*) och att man av den anledningen decimerat den av sakkunnig arkitekt uppmätta våningsytan för A-husets markvåning med 25 m²; varefter nämnden dragit den konklusionen att en överskridning skett i och med ombyggnaden 2005.

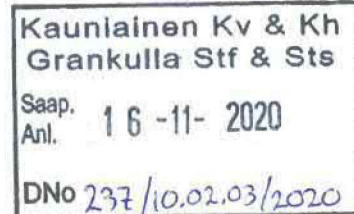
Ds.

Ympäristö- ja rakennusvirasto
 Rakennuslupa- ja lupajärjestelmä
 Oulun kaupunki, rakennus- ja ympäristötoimen

[Redacted] 8.2.2005

K.O.SA 6	KORTTELI/TELA 82	KONTTI/No 5	VIRANOMAISEN MERKINTÄ RAKENNUSLUVAN n:o			
RAKENNUSLOMENPIDE KORJAUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAI RAKENNEPIIRUSTUS		JUOKS.No 1	
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE ALPPITIE 10 A 02700 KAUNIAINEN			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ SEINÄLINJOJEN TUENNAT		MITTAKAAVAT 1:50	
[Redacted]			SISÄLÄ	TYÖ No	PIIR.No	MUUTOS
				alppitie		
[Redacted]			PÄIVÄYS 23.12.04	YHT.HENK. [Redacted]	PIIRT. JBP	

Till Stadsstyrelsen i Grankulla stad



Ärende:

*Komplettering till min, arkitekt
lämnad till Stadsstyrelsen samma dag.*

skrivelse av den 19 juni 2020 och in-

*Byggnadsnämnden 2012 beslöt att de enligt 1980 med lov beviljade och 1981 – 1984 förverkligade huvudritningarnas veranda inte var en sådan byggnad vars våningsyta räknas; till den slutsatsen hade nämnden kommit då verandans byggnadsyta – lika stor som verandans våningsyta – inte redovisats i projektets ytor.
Byggnadsinspektionens förfarande var osakligt av följande skäl:*

De bestämmelser som skulle ha legat till grund i stadens handläggning av bygglov (2012) och undantag (2012) för en 2005 utförd ombyggnad av veranda till del av bostadens huvudsakliga uppehållsrum i 1. vån. Alpvägen 10 A.

Vilken lag skulle ha tillämpats?

Den lag som gällde vid byggnadens uppförande 1980, dvs Byggnadslagen 1958 (lagen 1958), eller den lag som gällde vid tidpunkten för ombyggnaden 2005 (åtgärdstillstånd) eller 2012 (bygglov och ansökan om undantag i efterhand).

-
Enligt lagen 2000 (216 §) gällde denna lag.

Beträffande beräkningen av våningsytan (217 §) – gäller en övergångsbestämmelse för byggnad som uppförts enligt stadsplan före 2000 – där stadsplanen även gällde vid ikraftträdandet av lagen 2000. I sådant fall skall våningsytan beräknas enligt den stadsplanen och bestämmelserna om *nybyggnad* i lagen 1958.

Stadsplanen från 1990 gällde vid lagens ikraftträdande 2000 och den omständigheten är grunden till att övergångsbestämmelsen om våningsytan inte skall tillämpas.

-
På 1970-talet beslöt staden att ändra stadsplanen för Norra Grankulla. Arbetet pågick under hela 1980 -talet och stadsplaneändringen trädde i kraft den 19.01.1990. I den nya planen tilläts två bostäder i åtskilda hus mot två bostäder i en byggnad i den tidigare planen (fi. kaksihuoneistoinen rakennus).

I planen infördes även bestämmelsen för *områdets användning av redan uppförda byggnader* i beteckningen A0-8 och de fick statusen "tidigare uppförd byggnad"; deras omfattning, vid tidpunkten för stadsplanens ikraftträdande den 19.01.1990 omräknad till våningsyta är oberoende gentemot den begränsande bestämmelsen för var tomt skilt angivna våningsytan (400 m² för Alpvägen 10).

Men fr.o.m. 2012 efterföljer inte staden planens bestämmelser gällande största tillåtna våningsytor; bestämmelsen för på tomt *enskild tidigare uppförd byggnad* och

bestämmelsen för *byggnader som uppförs på tomt efter den 19.01.1990*.

Istället för att följa de två bestämmelserna räknar staden våningsytan från tidigare uppförd byggnad som del av tomtens våningsyta; som del av den yta som gäller enbart byggande efter 19.01.1990. Detta trots att man i finsk lagstiftning och förvaltning inte avgör ärenden enligt regler som tillkommit efter det åtgärden eller handlingen utförts (undantaget; krigsansvarighetslagen 1944; påtvingad av Sovjetunionen).

Dock gäller bestämmelsen om tomtens största tillåten våningsyta enbart för de *byggnader som uppförs efter 19.01.1990*. Med andra ord skall våningsyta för tidigare uppförd byggnad inte deklarerar som del av den för tomtens angivna våningsytan.

Henrik Sandström, stadens ansvarige tjänsteman för stadsplaneringen 1990 – 1995, har i samtal med undertecknad spontant uttryckt sin uppfattning om "oberoende"-bestämmelsen, citat; "*man skall inte blanda samman våningsytorna för tidigare byggnader med nya byggnader*".

I avsnittet 4.1 Principer för hur användningsändamålet preciseras (Miljöministeriets anvisningar för beteckningar och bestämmelser i detaljplaner) klarläggs följande: "Om planen tillåter flera alternativa användningsändamål, ... , kan man utfärda en bestämmelse om den tillåtna bygggrätten för respektive användningsändamål." AO-8 exemplifierar just en sådan bestämmelse.

Verandans status som nybyggnad, 130 §, alternativt som lätt konstruktion, 131 § i lagen 1958 avgjordes på basen av de med lov beviljade huvudritningarna för A-huset 1980; det oaktat verandans byggnadsyta och våningsyta då inte angivits i deklARATIONERNA av byggnads- och våningsytor!

134 § Behandling av ansökan om bygglov.

Lagstiftaren poängterar att "*Det viktigaste resultatet av tillståndsbehandlingen är att de huvudritningar i enlighet med vilka byggandet skall ske godkänns i samband med att bygglov beviljas. Om detta föreslås en uttrycklig bestämmelse i lagen*".

Propositionens detaljmotivering till 134 § 1. mom.

Lagstiftaren prioriterar de godkända ritningarnas byggnadstekniska beskrivning framom rättsprövningen i 135 §. Prioriteringen ger kommunens byggnadstillsynsmyndighet möjlighet att pröva och godta avvikelser från de förutsättningar som i 135 § ligger till grund för beviljande av bygglov; tex. avvikelse från den i detaljplanen gällande våningsytan. Prioriteringen stöder lagens avsikt att överföra beslutsfattandet om avvikelser till den lokala administrationen.

-

135 § Förutsättningarna för bygglov.

I sex (6) punkter preciseras förutsättningarna för beviljande av lov. Enligt punkt 1) skall byggprojekt överensstämma med gällande detaljplan. I framställningen ovan framgår att projektets byggnadsyta 1980 avvek från stadsplanen (1963). Däremot överensstämde A-huset 2012 planens (1990) bestämmelser om "tidigare uppförd byggnad", då den tidigare uppförda byggnadens *byggnadsyta* – omräknad till *våningsyta* – var oberoende till den i planen anvisade våningsytan.

Beviljande av tillstånd skall avgöras enligt de rättsfaktum som gällde vid behandlingstidpunkten. Någon bestämmelse om detta föreslås inte i lagen, eftersom avsikten inte är att ändra vedertagen förvaltnings- och rättspraxis.

Propositionens detaljmotivering till 135 § 4. mom.

Enligt motiveringen till 134 § prioriterar lagstiftaren betydelsen av de med lov beviljade huvudritningarnas innehåll då de avviker från förutsättningarna. *Dessa omständigheter gällde även 1980 enligt vedertagen förvaltning- och rättspraxis.*

-

Begreppet våningsyta infördes i Bygglagen 1958 och definierades där som den yta som ligger innanför ytterväggarnas utsidor; där den totala våningsytan är summan av de enskilda våningarnas ytor. I många stadsplaner (dock inte alla) är byggnadens omfattning i dag uttryckt som största tillåten våningsyta.

Största tillåten våningsyta får enligt lag och förordning överskridas:

- Som en följd av 1970 -talets energikris gavs 1979 en förordning där största tillåten våningsyta fick överskridas med upp till 5 % då man för att minska energibehovet för byggnadens uppvärmning använde mer isolering = tjockare ytterväggar. Cirka ett decennium senare utvidgades 5 % -regeln att även gälla tjockare väggar i syfte att förbättra byggnadens arkitektur och stadsbilden.
- Lagen 2000, 115 §, anger att där ytterväggar är tjockare än 25 cm får byggnaden överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta. Exempel: I det fall man till en byggnad vars yttermått är 10 x 10 meter, där stadsplanen största tillåten våningsyta är 100 m² och väggjtjockleken är 25 cm, tillbygger en 40 cm tjockare yttervägg, blir våningsytan 116,64 m², dvs. exemplets våningsyta avviker med mer än 16,5 %.
- Lagen 2000, 175 §, beviljar mindre undantag. I rättspraxis är gränsen mellan mindre och märkbara avvikelser från våningsytan 10,5 %, men exempel på kommunala beslut där större avvikelser godkänts kan studeras på webben. Vid det kommunala beslutsfattandet om bygglov skall det prövas att undantaget inte strider mot de förutsättningar som hänför sig till områdesplaneringen. Ett mindre undantag torde mycket sällan ha sådana följder. *Syftet med mindre undantag är att minska behovet av undantag och att utvidga användningsområdet för bestämmelsen i byggnadslagen 1958 132 § 4 mom., vilken gällde mindre undantag.* När det gäller undantag i lagen 2000, 23 kap., är det i akt och mening att följa lagens grundtanke; stärkandet av det kommunala beslutsfattandet och att det är den kommunala myndigheten som i första hand har beslutanderätt. Propositionens detaljmotivering till 23. kapitel 1 mom.
- Även större undantag kan beviljas vid lovgivning. Miljöministeriet anvisar att i föråldrade stadsplaner, där ändring av planen pågår eller beslut därom fattats och där redan finns beslut om grunderna för hur planen skall utvecklas, kan man beakta dessa faktorer vid bedömningen av förutsättningarna för beviljande av bygglov.

Beslut att ändra stadsplanen för Norra Grankulla togs på 1970-talet och utarbetandet av den nya planen pågick under hela 1980-talet. Det var just de synpunkter som Miljöministeriet ovan anger beträffande föråldrade stadsplaner som 1980 (och 1985) låg till grund för avvikelserna i byggloven Alpvägen 10. I loven uppgavs byggnadsytan 375 m² istället för att efterfölja den största tillåtna byggnadsytan 350 m². Loven beviljades trots deklarerad avvikelse 25 m² (c. 7 %). Såväl den deklarerade avvikelsen, som den verkliga (c. 14 %), eliminerades i stadsplanen 1990; detta därför att bestämmelsen om byggnadsytans begränsning till högst 350 m² ju inte längre gällde i den nya planen.

Obs. I det fall byggnadsytan c. 22 m² deklarerats hade även våningsytan ökat med ytan c. 22 m².

Sammanfattning över verandans tekniska och juridiska status:

1. **1980.** De med byggnadslov beviljade huvudritningarna skall ligga till grund vid bedömning av verandans status. Verandan, enligt ritningarna, uppfyllde de förutsättningar som kännetecknade *nybyggnad* enligt 130 § i lagen 1958. Det oaktat den totala byggnadsytan avvek från den i stadsplanen bestämda.

2. **1990.** Våningsytan för A-huset skall räknas enligt lagen 1958 för den *tidigare uppförda byggnadens* omfattning den 19.01.1990. Eftersom avvikelserna hade eliminerats i den nya stadsplanen i och med att byggnadsytans begränsning (350 m²) inte längre gällde, blev den tidigare 7 -procentiga avvikelsen legal och därmed såväl byggnadsytan som våningsytan 25 m² större än de deklarerade ytorna 1980 och 1985.
3. **2000.** Enligt den nya lagen fyllde verandan de förutsättningar som kännetecknar *byggnad*. Verandan fyllde även de mellan Esbo, Helsingfors, Vanda och Grankulla överenskomna anvisningarna för *grönrum* (fi. Viherhuone), vilket även Helsingfors förvaltningsdomstol gjorde 2014 i fallet Alpvägen.
4. **2005.** Byggnadsinspektionen godkände ritningar och hållfasthetsberäkningar för verandans ombyggnad och inspektionen överlämnade till byggherren de beviljade handlingarna cirka tre veckor efter det ansökan om åtgärdstillstånd inlämnats den 26.1.2005. Byggnadsinspektören - P. Lindholm - fann intet behov av att handlägga ombyggnaden som ett byggnadslov. Verandan var ju redan en byggnad !!!
5. **2012.** Byggnadsinspektionen anser att verandan skulle ha varit en terrass med tak; detta på grund av att verandans våningsyta inte var deklarerad 1985.
6. **2014.** Förvaltningsdomstolen hänvisar till att byggnadslov borde beviljats som en mindre avvikelse, 5,5 %, enligt 175 §. Ansökan om undantag var en följd av stadens osakliga beräkningar av den så kallade överskridningen 27 %.
7. **2015.** Inför nämndens handläggning av ärendet 2015 hade en kompetent och utomstående arkitekt SAFA uppmätt våningsytan för A-husets kvadratiska markvåning och intilliggande entréplan 1980 och 2015. Det oaktat refuserade byggnadsinspektionen uppmätningen med 25 m² med hänvisningen till att den ursprungliga verandan skulle ha varit en terrass med tak (fi. KATETTU TERASSI) !!!
8. **2017.** Den totala våningsytan för de två bostadshusen med bilstall torde ha varit åtminstone 550 m². Byggnadernas yta var inte uppmätt. Våningsytan var det oaktat legal enligt bestämmelsen om oberoendet i AO-8 -bestämmelsen. I och med rivningen blev den återstående ytan för tidigare uppförda byggnader mindre; dock utan inverkan på tomtens byggnadsrätt 400 m²; vilken kunde disponeras för nytt A-hus och eller tillbyggnad av B-huset.
- Handläggningen av ansökan om byggnadstillstånd för nytt A-hus skedde bakom stängda dörrar. I det fall anledningen därtill berodde på att nämnden inte önskade redovisa för en total våningsyta större än 400 m², var åtgärden onödig och resultatet av stadens feltolkning av AO-8 -bestämmelsen.
9. **2019.** Byggnadsnämnden håller fast vid sina osakliga beräkningar beträffande våningsytan för Alpvägen 10.

Grankulla den 13 november 2020

- Bifogas tre utlåtanden om verandans status 1980 och 2000.
- Uppmätning 12.03.2015 av våningsytan enligt lovrkning 1980.
- Uppmätning 12.03.2015 av den verkliga våningsytan i A-husets 1. våning
- Rekonstruktion av A-husets markvåning enligt stadens handläggning.
- Utdrag ur baskartan visar A-huset inklusive veranda med beteckningen "k", stenhus. Någon anteckning "kt" (katos) finns inte på verandans plats.

LAUSUNTO

Allekirjoittaja on arkkitehti [REDACTED] pyynnöstä tutustunut arkkitehti [REDACTED] laatimiin alle oleviin pääpiirustuksiin koskien Asunto Oy Alppiaurinkoa, jonka viranomainen on leimalla hyväksynyt elokuun 4 p:nä 1980. Piirustukset ovat kopioitu Kauniaisten rakennusvalvonnassa 18.2.2014. [REDACTED] on kopiosarjaan merkkivärillä korostanut eräitä piirustusteknisiä merkintöjä.

- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 03; 1. KERROS
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 05; LEIKKAUS A-A
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 08; JULKISIVU ETELÄÄN
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 010 A; RAKENNELEIKKAUKSET US 3, US 4 ja VK 3.

[REDACTED] on siten kysynyt:

Onko VERANTA kerrosalaan laskettava?

Kun olen vastannut myönteisesti, hän on sen jälkeen pyytänyt minut allekirjoittamaan seuraavan toteamuksen:

Täten allekirjoittaja toteaa että piirretty veranta sijaitsee ensimmäisessä ja neliömuotoisessa kerroksessa. Verantaan huonealaksi on merkitty 20 m² ja kerroksen sivujen mitta 12 540 mm. Käyttötarkoitukseltaan se on teknisesti suunniteltu pysyväksi ja puolilämpimiksi. Veranta oli 1980 kerrosalalaskennan ohjaavien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava ja se on tämänkin päivän olevien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava.

Paikka ja aika ESTOOSSA 24.2.2014

Allekirjoittaja [REDACTED]

Ammatti ja toimi THOMAS MEYER
ARKKITEHTI SAMA ARK 218 / ESPOON KAUPUNKI
LUPA-ARKKITEHTI

Ammattipätevyksieni on Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 mukaan AA
o AA (MRA 48 § 1 mom.) on rakennussuunnittelijan korkein pätevyys.

Allekirjoituksen todistaa: [REDACTED]
ARI SIVONEN

Allekirjoituksen todistaa: [REDACTED]
LEENA KÄRÄSALO

LAUSUNTO

Allekirjoittaja on arkkitehti [REDACTED] pyynnöstä tutustunut arkkitehti [REDACTED] [REDACTED] laatimiin alle oleviin pääpiirustuksiin koskien Asunto Oy Alppiaurinkoa, jonka viranomaisen on leimalla hyväksynyt elokuun 4 p:nä 1980. Piirustukset ovat kopioitu Kauniaisten rakennusvalvonnassa 18.2.2014. [REDACTED] on kopiosarjaan merkkivärillä korostanut eräitä piirustusteknisiä merkintöjä.

- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 03; 1. KERROS
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 05; LEIKKAUS A-A
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 08; JULKISIVU ETELÄÄN
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 010 A; RAKENNELEIKKAUKSET US 3, US 4 ja VK 3.

[REDACTED] on siten kysynyt: **Onko VERANTA kerrosalaan laskettava?**

Kun olen vastannut myönteisesti, hän on sen jälkeen pyytänyt minut allekirjoittamaan seuraavan toteamuksen:

Täten allekirjoittaja toteaa että piirretty veranta sijaitsee ensimmäisessä ja neliömuotoisessa kerroksessa. Verantaan huonealaksi on merkitty 20 m² ja kerroksen sivujen mitta 12 540 mm. Käyttötarkoitukseltaan se on teknisesti suunniteltu pysyväksi ja puolilämpimiksi. Veranta oli 1980 kerrosalalaskennan ohjaavien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava ja se on tämänkin päivän olevien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava.

Paikka ja aika *Helsingissä 24. helmikuuta 2014*

Allekirjoittaja *Aaro Virkkunen*

Ammatti ja toimi *Arkkitehti, SAFA*

Ammattipätevyyksieni on Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 mukaan *AA*

- o AA (MRA 48 § 1 mom.) on rakennussuunnittelijan korkein pätevyys.

Allekirjoituksen todistaa: [REDACTED]
LEIF LINDEGREN

Allekirjoituksen todistaa: [REDACTED]
HARRI KOKKONEN

LAUSUNTO

Allekirjoittaja on arkkitehti [REDACTED] pyynnöstä tutustunut arkkitehti [REDACTED] laatimiin alle oleviin pääpiirustuksiin koskien Asunto Oy Alppiaurinkoa, jonka viranomainen on leimalla hyväksynyt elokuun 4 p:nä 1980. Piirustukset ovat kopioitu Kauniaisten rakennusvalvonnassa 18.2.2014. [REDACTED] on kopiosarjaan merkkivärillä korostanut eräitä piirustusteknisiä merkintöjä.

- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 03; 1. KERROS
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 05; LEIKKAUS A-A
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 08; JULKISIVU ETELÄÄN
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 010 A; RAKENNELEIKKAUKSET US 3, US 4 ja VK 3.

[REDACTED] on siten kysynyt:

Onko VERANTA kerrosalaan laskettava?

Kun olen vastannut myönteisesti, hän on sen jälkeen pyytänyt minut allekirjoittamaan seuraavan toteamuksen:

Täten allekirjoittaja toteaa että piirretty veranta sijaitsee ensimmäisessä ja neliömuotoisessa kerroksessa. Verantaan huonealaksi on merkitty 20 m² ja kerroksen sivujen mitta 12 540 mm. Käyttötarkoitukseltaan se on teknisesti suunniteltu pysyväksi ja puolilämpimiksi. Veranta oli 1980 kerrosalalaskennan ohjaavien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava ja se on tämänkin päivän olevien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava.

Paikka ja aika

HELSINKI 21.2.2014

Allekirjoittaja

STAFFAN LOVENIUS

Ammatti ja toimi

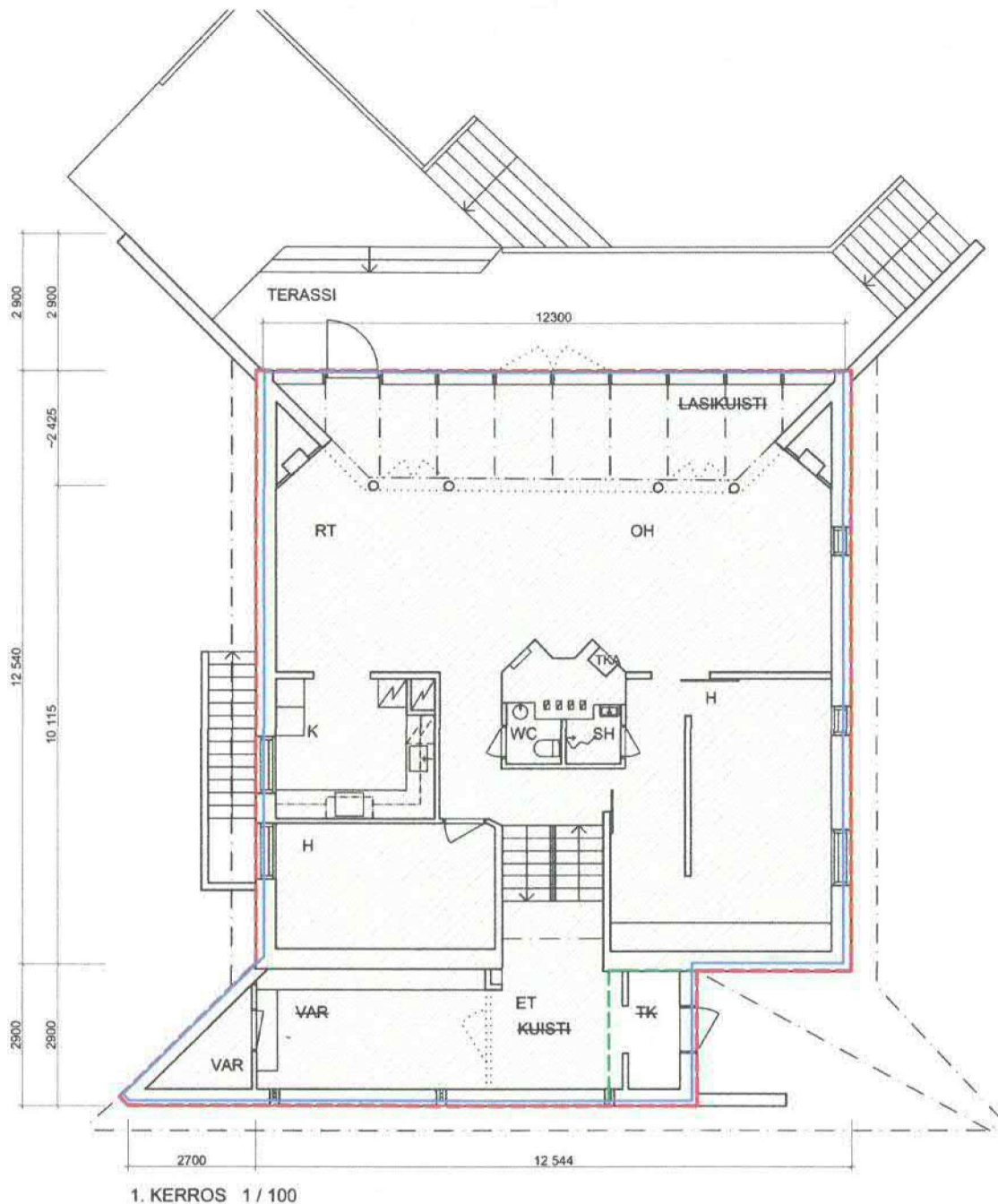
ARKKITEETTI, YHDYSKUNTASUUNNITTELUUN PROF.(TT)

Ammattipätevyyksieni on Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 mukaan A

- o AA (MRA 48 § 1 mom.) on rakennussuunnittelijan korkein pätevyys.

Allekirjoituksen todistaa:

Allekirjoituksen todistaa:



1. KERROS 1 / 100

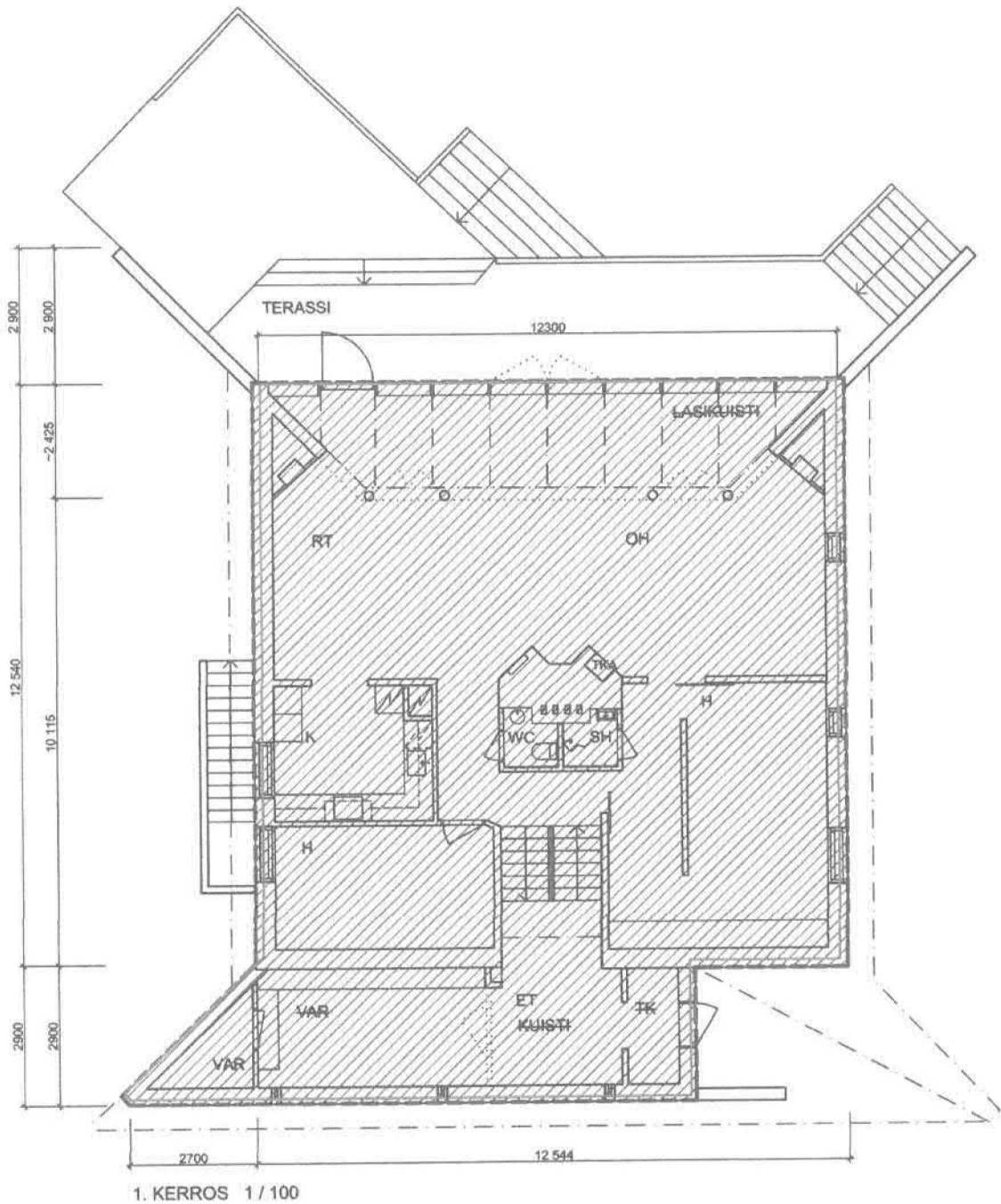
- 
nykytilanne kerrosala 190,2 m²
(ulkoseinien ulkopinnan mukaan)
- 
nykytilanne kerrosala/peittoala 183,3 m²
(vain 250mm ulkoseinästä kerrosalaan huomioituna)
- 
alkuperäisen lupapiirustuksen mukainen kerrosala 185,0 m²
(ulkoseinien ulkopinnan mukaan)

458 AS OY ALPPIAURINKO

Pinta-alaselvitys 3/3, pinta-alojen vertailu 1/100
Liite lupahakemukseen 12.03.2015

avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
katoharjuntie 11 00200 helsinki finland
p. 09-621 5730 arkkitehtitoimisto@avarc.net



1. KERROS 1 / 100



nykytilanne kerrosala 190,2 m²
(ulkoseinien ulkopinnan mukaan)



nykytilanne kerrosala/peittoala 183,3 m²
(vain 250mm ulkoseinästä kerrosalaan huomioituna)

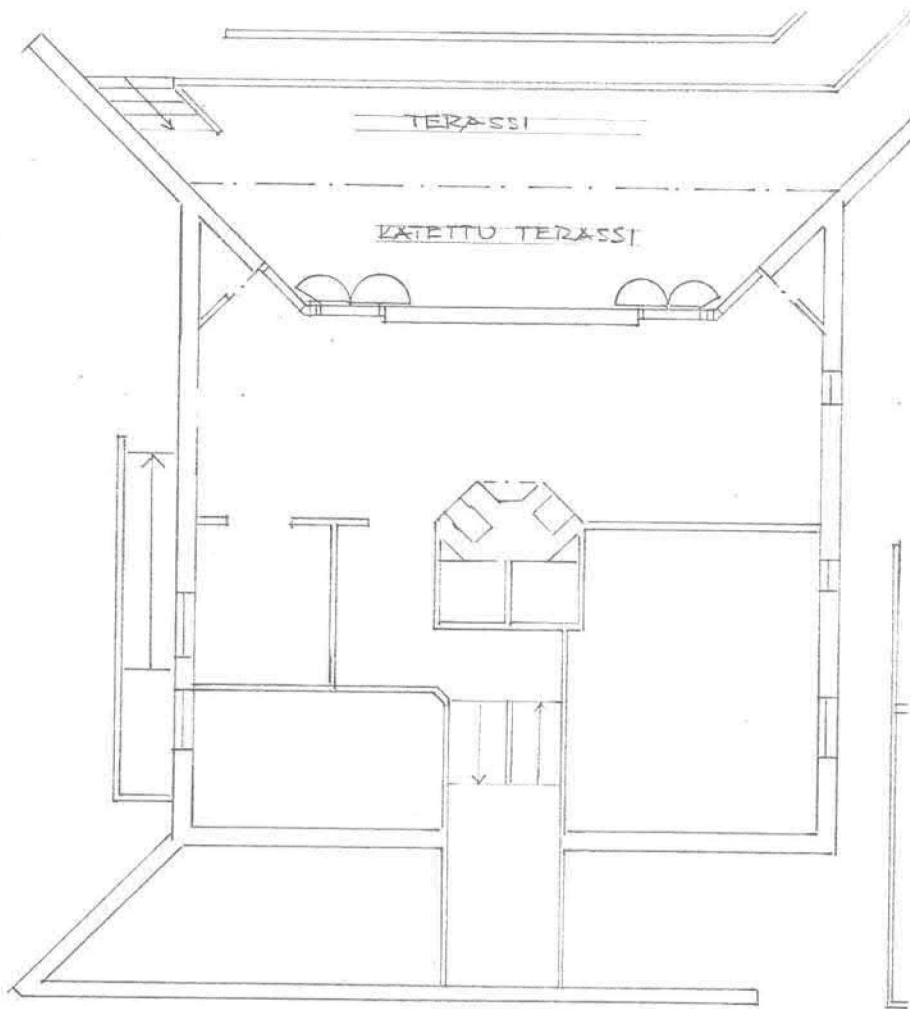
(ulkoseinien ulkopinnan mukaan)

458 AS OY ALPPIAURINKO

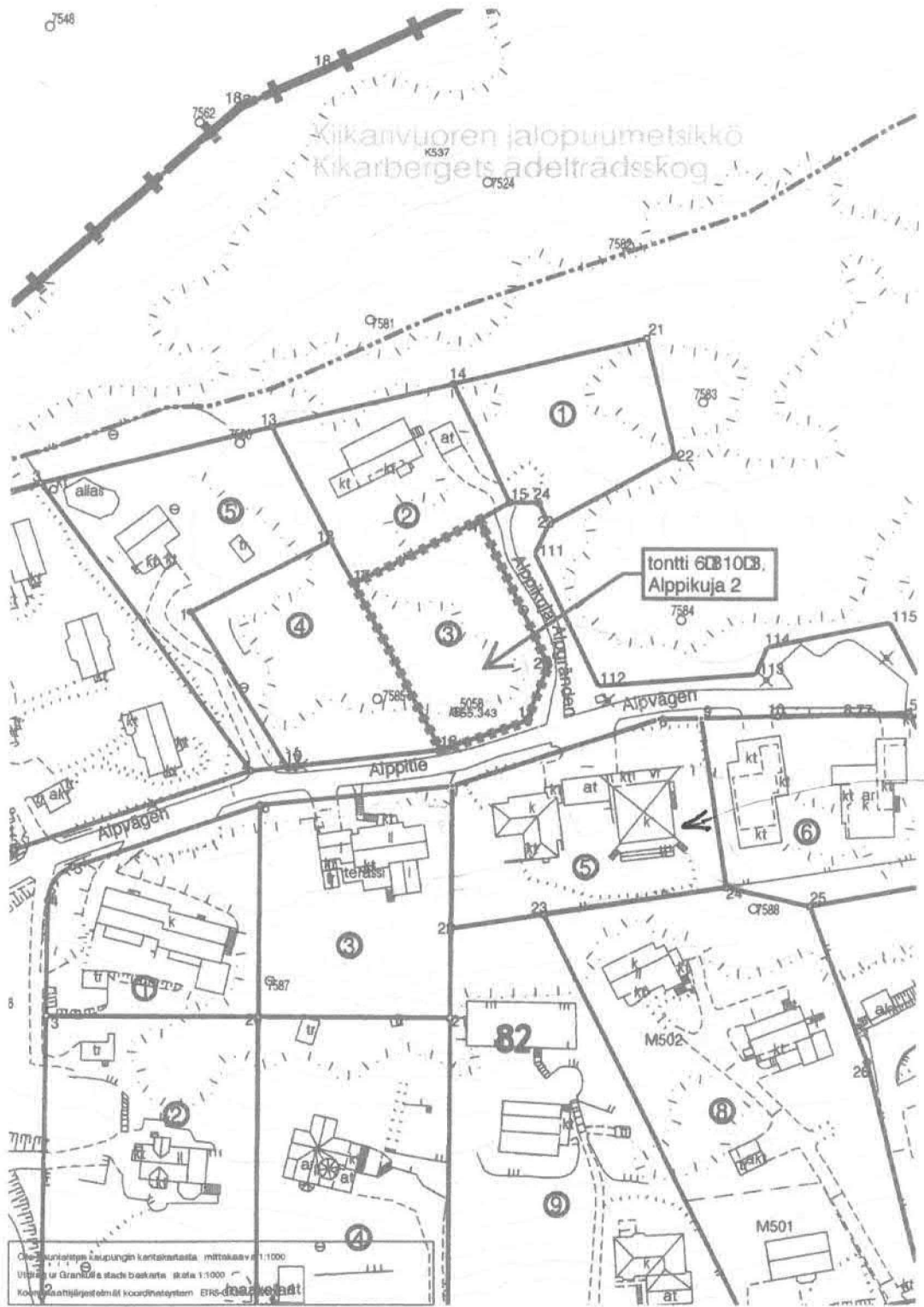
Pinta-alaselvitys 1/3, nykytilanne 1/100
Liite lupahakemukseen 12.03.2015

avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
Katojaharjuntie 11, 00200 Helsinki, Finland
p. 09-621 5730, arkitehtoitisto@avarc.net



REKONSTRUKTION,



X-merkki