

Mer information:

markanvändningschef Marko Lassila, tfn 050 3829 313

ledande byggnadsinspektör Sirkka Lamberg, tfn 050 3083 211

fornamn.efternamn@grankulla.fi

En kommuninvånare har sänt stadsstyrelsen ett brev, som inkom 30.6.2020, i vilket hen anholder att stadsstyrelsen ska ta ställning till betydelsen av två detaljplanebestämmelser. Bestämmelserna som anhållan gäller ingår i detaljplaneändringen Ak 108, som fastställdes av miljöministeriet 19.1.1990. Personen som framförde den ursprungliga anhållan har 16.11.2020 brevledes kompletterat sin anhållan.

Anhållan gäller följande två detaljplanebestämmelser som ingår i ovan nämnda detaljplan:

- 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)

Enligt brevskrivaren har det fr.o.m. 2012 rått en missuppfattning bland stadens tjänstemän om den inbördes hierarkin mellan de två bestämmelserna och om bestämmelsernas betydelse, dvs. om hur detaljplanen ska tolkas. Ärendet hör nära samman med ett undantagsbeslut som stadsstyrelsen behandlade 2012 (samhällstekniska nämnden 23.3.2012, § 40, stadsstyrelsen 9.5.2012, § 122) samt med byggnadsnämndens bygglovsbehandlings i anslutning till samma ärende (byggnadsnämnden 20.12.2011 § 102, 6.3.2012; §32, 07.02.2012; § 25, 20.05.2015; § 23, 02.10.2019; § 47).

Brevskrivaren har i sina brev uttryckt sin uppfattning om bestämmelserna ifråga och hur de bör tolkas i olika sammanhang där det på tomten finns en byggnad som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd. Breven som har sänts till stadsstyrelsen är långa och ingående. Om man försöker referera breven i föredragnings-texten så föreligger det en risk att skribentens synpunkter inte i en sådan förkortad form kan förmedlas precis så som skribenten avser. Av denna anledning har vi bedömt att det inte är ändamålsenligt att referera breven. Breven bifogas i sin helhet som **bilaga 1**.

Det framgår ur breven att skribenten på hösten 2019 har överlämnat en skild skrivelse med bilagor till stadsstyrelsens ordförande och vice ordförande samt till byggnadsnämnden och samhällstekniska nämnden. Skrivelsen står inte att finna hos stadens registratur och har av den anledningen inte kunnat fogas till beredningsmaterialet.

Beredningen svarar inte på alla de påståenden som har framförts utan fokus ligger på att besvara begäran om ställningstagande till de två detaljplanebestämmelsernas betydelse.

#### 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 heller 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 vid 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.

Ändring i beslut som har fattats av byggnadstillsynsmyndigheten får sökas hos Helsingfors förvaltningsdomstol och eventuellt därefter hos högsta förvaltningsdomstolen.

#### Den ledande byggnadsinspektörens och planläggarens tolkningar

I det följande redogörs för stadens ledande byggnadsinspektörs och planläggares tolkningar av de aktuella detaljplanebestämmelserna.

*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 åtgärdstillstånd 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 detaljplanebestämmelse 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 byggrätt som helhet. Då ska parten som planerar projektet redogöra för den nyttjade våningsytan på tomten, inklusive byggnader som uppförts före stadsplanen blivit fastställd. 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 byggrätt 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 blivit fastställd.

För att ytterligare klargöra frågan bör här samtidigt konstateras att beslutet om bygglov inte utgör ett beslut om våningsyta, utan beslutet är resultatet av en bedömning, mot bakgrund av den information parten som planerar projektet har tillhandahållit om befintlig och planerad omfattning, av huruvida åtgärden som lovansökan gäller är möjlig att genomföra med beaktande av byggrätten som anvisas i den gällande detaljplanen.

Avslutningsvis kan det utöver det konstateras att de tolkningar som framförs här ovan inte avviker från tolkningen som den tidigare planläggaren i Grankulla (2003–4/2013) har gjort. Det är dessutom beaktansvärt i sammanhanget att den tidigare planläggaren arbetade vid enheten som ansvarade för planläggningen (det som nu är markanvändningsenheten) även under den tid då detaljplanen Ak 108 var under arbete.

#### Sammanfattning

Med stöd i de motiveringar som framgår ur beredningen, ovan, föreslås att stadsstyrelsen ska fastställa tolkningen av de två ovan nämnda planbestämmelserna i detaljplanen Ak 108 enligt redogörelsen ovan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Samhällstekniska utskottet föreslår att stadsstyrelsen godkänner redogörelsen som framgår ur beredningstexten och tolkningarna av två planbestämmelser i detaljplanen Ak 108.

.....

Brev nr 3 (daterad 8 februari 2021) distribuerades till ledamöterna före mötet.

STS:s representant Rintamäki-Ovaska meddelade sig vara jävig och avlägsnade sig från mötet för den tid ärendet behandlades.

Beslut:

Beslutförslaget godkändes.

Bilagor:

BILAGA 1 Breven bifogas i sin helhet\_JULK

BILAGA 2 Brev 8.2.2021\_JULK