

Till Grankulla stad
Registraturen
Grankullavägen 10

Kauniainen Kv & Kh
Grankulla Stf & Sts
Saap. - 3 -03- 2021
Anl.
DNo 173/10.02.03/2021

Ärende:

Begäran om omprövning enligt stadens anvisningar.

- 1) Begäran om omprövning av stadsstyrelsens beslut § 29 den 15.02.2021 där stadsstyrelsen godkänt den redogörelse som framgår ur beredningstexten och tolkningarna av de två detaljplanebestämmelserna i planen Ak 108:

a) 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.

Stadens byggnadstillsynsmyndighet och planläggare lägger särskild vikt vid satsen "reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder" utan fog för sådan preciserad tolkning.

b) Byggrätt (tex 2 II 400) "Vid tillståndsprövning tolkar alltid byggnadstillsynsmyndigheten alltid de gällande planbestämmelserna vid tidpunkten ifråga (135 §) i markansvändnings- och bygglagen."

- 2) Att stadsstyrelsen fattar nytt beslut baserat på följande grunder:

a.1) Oberoende -bestämmelsen i planbeteckningen AO-8 tillåter användningsändamålet; ett boende i tidigare uppförd byggnad (även nyttjande av tidigare uppförd ekonomibygnad) där tomtens byggnads (byggnaders sammanlagda) våningsyta är oberoende av tomtens byggrätt, tex största tillåten våningsyta 200 m², vilket betyder

- att tidigare uppförd byggnads våningsyta inte räknas som del av den i detaljplanen för tomten angivna tillåtna våningsytan, samt
- att detaljplanens tillåtna våningsyta, tex våningsytan 200 m², gäller enbart byggandet – av ny byggnad eller tillbyggnad – efter den 19.01.1990.

a.2) Oberoende -bestämmelsen visar att vid beviljande av bygglov för reparationer * i tidigare uppförd byggnad överensstämmer byggprojektet med den gällande detaljplanen, 135 § 1 mom. 1), vilken omständighet gäller för samtliga tidigare uppförda byggnader.

* Reparationer som förutsätter bygglov, tex ändring av bärande konstruktioner.

b) Att i behandling av ansökan om bygglov från och med år 2000 är det viktigaste resultatet av handläggningen ett godkännande av de huvudritningar enligt vilka byggandet skall ske, 134 §.

- Att i behandlingen prövas förutsättningarna för bygglov, 135 §, och förutsättningarna för undantag, 172 §, samt beviljande av mindre undantag, 175 §.
- Att de godkända huvudritningarna är resultatet av behandlingen, 134 §.
- Att det i de godkända huvudritningarna framgår att i byggnad planerade utrymmen svarar mot begreppet byggnad, 113 §.

- 3) **a.1) och a.2)** Oberoendet mellan *tidigare uppförd byggnads våningsyta* i bestämmelsen för

områdets användningsändamål och *den för tomten tillåtna våningsytan* i byggrätten gäller även i andra riktningen. Därav följer att tidigare uppförd byggnads våningsyta inte räknas som del av – eller ingående i – den i detaljplanen angivna största angivna våningsytan. Våningsytan för tidigare uppförd byggnad är ju oberoende av den i planen för tomten angivna byggrätten. Den i byggrätten angivna våningsytan, tex 200 m², gäller ju enbart det byggande som genomförs efter planens ikraftträdande den 19.01.1990.

Oberoende -bestämmelsen anger det för tomten gällande användningsändamålet, dvs bestämmelsen är detaljplanens *primära* bestämmelse. Bestämmelsen om byggrätten är *sekundär* och bestämmelse om byggnads placering och byggsätt är *tertiär*.

Oberoende -bestämmelsen är en oinskränkt fullmakt som berättigar den tidigare uppförda byggnadens existens och användningsändamål oaktat det som i planen 19.01.1990 bestämts om tomtens byggrätt.

Följande exempel belyser hur bestämmelsen tillämpas:

En tidigare uppförd byggnads våningsyta är tex **150 m²**;
efter år 2000 uppförs en tillbyggnad med våningsytan **100 m²**;
tomtens byggrätt, våningsytan, är i detaljplanen **200 m²**.

- Efter det tillbyggnaden uppförts är den tidigare uppförda byggnadens våningsyta fortfarande **150 m²**.

- Tillbyggnadens våningsyta 100 m² belastar dock *byggrätten* **200 m²**.

- Efter det tillbyggnaden uppförts återstår *oanvänd byggrätt* **100 m²**.

- Tomtägaren har efter tillbyggnaden en **250 m²** stor byggnad till sin disposition.

Alternativet att bygga till 100 m² – mot att riva byggnaden och att därefter uppföra en ny byggnad **200 m²** – ger flexibla användningssätt, mindre ingrepp i miljön och även andra ekonomiska lösningar för tomtens användning, helt enligt planens intentioner.

Observera att det före 19.01.1990, enligt gällande stadsplan 1963, var möjligt att uppföra en byggnad där våningsytan kunde uppgå till **350 m²**. Enligt stadsstyrelsens godkända tolkning av *oberoende* -bestämmelsen är nu största tillåten våningsyta **200 m²**.

Oberoende -bestämmelsen utformades 1988 i syfte att *kompensera* det i planförslaget 1983 förkastade förslaget till ny stadsplan. Förslaget 1983 hade ju (nästan) halverat den lagliga byggrätten; från **350 m²** till **200 m²**. Det är således det 1983 förkastade förslaget till byggrätt som stadsstyrelsens tolkning den 15.2.2021 nu cementerar i och med den olyckliga tolkningen av *Oberoende* -bestämmelsen.

Stadsstyrelsens tolkning av detaljplanens bestämmelser resulterar i att den 19.01.1990 stadfästa detaljplanen tillämpas i strid mot lagens fundamentala regler för markplaneringen. Citat:

”Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.” MBL 54 § 3 mom.

”Ett nytt slags krav på innehållet i en detaljplan föreslås i första meningen i 3 mom. Enligt det får detaljplanen inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Utgångspunkten är att livsmiljön inte får försämrats genom en detaljplan. Detta genomför för sin del bestämmelsen om de grundläggande fri- och rättigheterna i 14 a § regeringsformen.” Regeringens proposition till MBL 54 § 3 mom.

Stadens tolkning – nedskrivningen av våningsytan från 350 m² till 200 m² – är en avsevärd och en oskäligen begränsning som försämrar området livsmiljö och detta utan att tolkningen tillför detaljplaneområdet eller staden något positivt mervärde.

Det är intet fel på *oberoende* -bestämmelsen i den gällande detaljplan. I planen beaktas kraven på planens innehåll, 54 §, och den beaktar livsmiljön, den är jämlik och rättvis. Den är även tidsenlig och följer lagens målsättningar i 5 §, 6 §, 9 § och 12 §.

b) Behandling av ansökan om bygglov bestäms i 134 §, inte i 135 § enligt staden.

"Det väsentligaste då en ansökan om bygglov behandlas är att kontrollera att förutsättningarna för bygglov finns. Till sin natur är detta rättsprövning. 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."

Regeringens proposition 101/1998 rd. Lagförslagets detaljmotivering till 134 §.

Förutsättningarna för bygglov belyses i 135 §. *"För det första skall utgångspunkten vara den att byggprojektet överensstämmer med detaljplanen ... Dessutom skall byggandet uppfylla de övriga krav som ställs i den föreslagna lagen eller med stöd av den."*

Regeringens proposition 101/1998 rd. Lagförslagets detaljmotivering till 135 §.

Vid behandlingen av bygglov inverkar även andra omständigheter på huvudritningarnas utformning än de sex (6) förutsättningarna som anges i 135 §. Enligt lagen, 172 § och 175 §, kan skäl föreligga att godkänna avvikelser från detaljplanen eller andra bestämmelser. Sådana avvikelser införs ju och kan avläsas i huvudritningarna.

I detaljplan har bestämts att byggnads takmaterial är tegel, men byggnadstillsynsmyndigheten i lovgivningen har godkänt huvudritningar där taket – *mot detaljplanen* – är ett plåttak. Avvikelsen framträder ju i ritningarna. **Det är alltid de godkända huvudritningarna som gäller.**

Resultatet av behandlingen (fallet Alpvägen 10) av ansökan om bygglov 2012 enligt 134 § är att verandan i de med lov beviljade ritningarna 1980 var en byggnad enligt bygglagen 1958 och den var det så även inför ombyggnaden 2005 enligt markanvändnings- och bygglagen 113 § och 115 §. Det är ju de godkända huvudritningarna 1980 som utvisar att verandan då var en byggnad och att den även före ombyggnaden till vardagsrum 2005 var en byggnad.

Stadens nuvarande byggnadstillsynsmyndighet har inte uppmärksammat att vid lovgivningarna 1980 och 1985 avvek/översteg det godkända projektet den i stadsplanen största tillåtna byggnadsytan 350 m² med 25 m² (> 7 %). En avvikelse som emellertid upphörde i och med att nämnda bestämmelse om byggnadsytan togs ur bruk i detaljplanen 19.01.1990.

I stadsstyrelsens protokoll där avsnittet börjar *"Om ansökan gäller ett bygglov för en tomt där den utnyttjade våningsytan ökar ..."* redogörs hur byggnadstillsynen i behandlingen bedömer i vilken utsträckning detaljplanens byggrätt utnyttjats och hur mycken byggrätt som återstår. Men byggnadstillsynens arbets sätt fungerar inte i det här fallet, beroende på *oberoende* -bestämmelsens ställning som primär bestämmelse. Tidigare uppförd byggnads våningsyta skall inte beaktas som del av byggrättens våningsyta.

Vid behandlingen av ärendet Alpvägen 10 refuserade byggnadstillsynsmyndigheten 2015, den av sakkunnig arkitekt (kompetens AA enligt 48§ 1 mom, MarkByggF) uppmätta våningsytan för A -husets markvåning 1980-2015. Refuseringen, cirka 25 m², motiverades med det oprofessionella påståendet att verandan skulle ha varit en terrass 1980 !!!

Undertecknad uppmanar stadsstyrelsen att vid omprövningen bekanta sig med de 1980 lovgivna huvudritningarna och de av undertecknad tidigare inlämnade fotografierna över verandan senhösten 2004 samt beakta fem (5) akademiskt utbildade arkitekters läsning av huvudritningarna.