

Brev om att ändra belysningen i loftgångarna i höghusvarteret på Ullasbackavägen 10 (fastigheterna 235-5-502-2, 235-5-502-3 och 235-5-502-4 adr.Ullasbackavägen a, b och c)

RAKV 25.05.2022 § 32

182/10.03.00.10/2021

Mer information:

Ledande byggnadsinspektör Sirkka Lamberg, tel. 050 308 3211  
sirkka.lamberg@kauniainen.fi

I brevet som inkom till byggnadstillsynen 20.1.2021 krävs att byggnadstillsynsmyndigheten vidtar åtgärder för att ändra belysningen i loftgångarna i byggnaderna på Ullasbackavägen 10 a, b och c (yrkandet finns som bakgrundsmaterial).

Ägaren till fastigheten 5-560-17 (Sotargränden 9) för fram i sitt yrkande att belysningen i loftgångarna i byggnaderna på Ullasbackavägen 10 a, b och c strider mot Grankulla stads byggnadsordning § 11 och att belysningen ska ändras. I brevet förs fram att belysningen är mycket störande och orsakar betydande olägenhet för invånarna i området. Dessutom förs det fram i brevet att Ullasbackavägen 10 är en avvikelse som inte passar in i miljön.

**Allmänt:**

Ullasbackavägen 10 (10 a, 10 b och 10 c) är planlagt som höghusområde och i detaljplanen finns på tomterna 5-502-2, 5-502-3 ja 5-502-4 en enhetlig byggnadsmassa med sju våningar (planen finns som bakgrundsmaterial till beslutet).

För byggnaderna har beviljats följande bygglov R81-2017, R6-2018 och R7-2018.

Inga besvär över byggloven lämnades in. Byggnaderna har uppförts enligt en lagakraftvunnen plan och i enlighet med beviljade bygglov som vunnit laga kraft.

Byggnaderna har blivit godkända för att tas i bruk och slutbesiktningarna har hållits 23.6.2020, 1.12.2020 och 18.10.2021.

Byggnadstillsynen tog emot det första brevet från ägarna till fastigheten 5-560-17 (adr. Sotargränden 9) (20.1.2021).

Den som inledde byggprojektet (YIT) och byggnadsinspektören gav sina svar på brevet (26.2.2021, 1.3.2021). (Brevet och svaren finns som bakgrundsmaterial).

Före svaren skrevs lät YIT göra en utredning om ljusstörningen. Utredningen gjordes av ingenjörbyråen LiCon-AT Oy som är specialiserad på utomhusbelysning. Mätningarna gjordes vid parkområdet nära järnvägen, på den sidan där småhusområdet ligger (utredningen 26.2.2021 finns som bakgrundsmaterial).

Efter den ovannämnda brevväxlingen och utredningen om ljusstörning sökte YIT som inledde byggprojektet tillsammans med bostadsaktiebolagen och planerarna lösningar för att förbättra belysningen. Armaturererna försågs med plastfilm, 2 st. (vit och grå). Enligt elplaneraren minskar plastfilmen ljusflödet med ca 20 %/plastfilm alltså sammanlagt ca 40 %. Husbolagen meddelade efter åtgärden

att ljusflödet i loftgångarna inte kan minskas ytterligare utan att det bland annat påverkar trygghetskänslan då man rör sig nattetid.

Det kan konstateras att stadsbildskommittén behandlade ärendet vid sitt sammanträde 16.4.2021 och påpekade följande i sitt utlåtande: Belysningen i loftgången var inte stadsbildsmässigt lyckad.

Efter detta fördes diskussioner per telefon med brevets avsändare om eventuella fortsatta åtgärder. Byggnadsinspektören konstaterade då att ärendet kan fås till behandling i byggnadsutskottet som ett ärende inom kontinuerlig övervakning genom att skicka en skriftlig begäran om åtgärd.

Ärendet inleddes som ett ärende inom kontinuerlig övervakning med ett brev postat 9.3.2022.

#### **Föreskrifter som måste följas i ärendet:**

Enligt markanvändnings- och bygglagen § 135 är förutsättningarna för att bygglov skall beviljas på ett detaljplaneområde att:

- 1) *1) byggprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen,*
- 2) *byggandet uppfyller de krav som ställs på det i 117 § samt andra krav som ställs i denna lag eller med stöd av den,*
- 3) *byggnaden är lämplig på platsen,*
- 4) *till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,*
- 5) *vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas på ett tillfredsställande sätt och utan olägenheter för miljön*
- 6) *byggnaden inte placeras eller byggs så att den orsakar en granne onödig olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av en grannfastighet.*

I byggnadsordningen 11 § anges bland annat följande:

*Ljusordningarnas placering, riktning och ljusstyrka vid belysningen av tomten ska väljas så att de ökar säkerheten och trivselen i området och inte i onödan stör invånarna i området, dem som rör sig på området eller grannområdena. Fasadbelysningen bör stödja byggnadens karaktär och dess betydelse för stadsbilden. Armaturerna ska passa in i områdets stadsbild.*

Belysningen kräver inget bygglov, men den kan granskas som ett element som påverkar stadsbilden och den kan vara ett element som avviker från stadsbilden och är störande för omgivningen. I sådant fall står den i strid med § 11 i byggnadsordningen och § 135 (punkterna 3 och 6) i markanvändnings- och bygglagen.

#### **Byggnadsinspektörens utredning:**

Bostadshuset, som avsändaren till brevet äger, ligger på det äldre småhusområdet (Sotargränden) bakom det nya småhusområdet som ännu är under byggande. I den branta sluttningen söder om denna fastighet finns ett trädbestånd som minskar ljusflödet från höghuset mot bostadshuset och fastigheten i fråga (fotografier finns som bakgrundsmaterial).

Dessutom befinner sig järnvägsområdet och Björkgårds parkområde mellan de höghus och de småhusområden som är föremål för granskningen. På det här området har det planterats träd som med tiden kommer att mjuka upp sikten särskilt för det nyare småhusområdet (Bredaängsgränden). I anslutning till

byggandet av stadsbanan kommer dessutom sannolikt en bullervall i enlighet med detaljplanen att byggas och den minskar också ljusflödet i småhusområdet.

Höghusen på Ullasbackavägen 10 är en del av ett större tätt höghusområde där byggnaderna bildar en hög byggnadsmassa intill järnvägen. De höga byggnadsmassorna och höghusområdet är godkända i detaljplanen. I planläggningen har man bedömt att höghusområdet passar på det här området vid järnvägen. I bygglovet har byggandet av loftgången på järnvägens sida godkänts. För att loftgången ska bilda en säker utrymningsväg ska den vara tillräckligt upplyst, men ändå så att den inte orsakar **onödig olägenhet** för grannarna och så att den **passar in i området**.

Väggarmaturerna i dessa projekt är sådana som allmänt används utomhus och dessutom har armaturerna i detta objekt försetts med en delvis skymmande skärm, vilket inte alltid används. Hur mycket dessa används beror bland annat på belysningsplanen och hur stort behovet för skydd mot skadegörelse i den beräknas vara. Andra fastigheter i området har inte kontaktat staden angående det här höghusets belysning.

Som bilaga till brevet finns fotografier av grannbyggnadens armaturer (BILAGA 2.). Brevets avsändare framställer dessa som fungerande lösningar. Armaturerna på fotografierna är planerade för att belysa trappans bokstav, deras funktion är alltså helt annan. **Behovet av belysning i en loftgång kan likställas med behovet av belysning i en trappuppgång som fungerar som utrymningsväg.**

Byggherren (YIT) har gjort en utredning (LiCon-AT Oy:s utredning 26.2.2021) om belysningen, där de undersöker styrkan från belysningen bland annat genom att jämföra med klassifikationsgrunderna för ljusstörning i den gällande standarden (SFS-EN 12464-2:2007).

Området kan klassificeras som E3: Tätort utanför områdescentrum. I utredningen om ljusstörning har just denna klassificering använts. Utifrån utredningen har slutsatsen dragits att höghus kvarteret inte orsakar ljusstörning i småhusområdets riktning.

Den ovannämnda standarden har tillämpats tidigare bland annat i anslutning till idrottsplanen vid utvärderingen av ljusstörning och belysningens lämplighet för miljön. Byggnadsnämnden beslutade om åtgärdstillståndet i fallet (14.5.2013 § 35), Grankulla stad var den sökande och LiCon-AT Oy gjorde den utomstående utredningen. I det ovannämnda fallet överskred ljusflödet de riktvärden som gäller nattetid och byggnadsnämnden föreskrev i tillståndsbeslutet att lamporna ska vara släckta på nätterna. Lovet för idrottsplanens belysning utfärdades villkorligt.

I fallet som behandlas nu har armaturerna efter utredningen om ljusstörning försetts med ytterligare två plastfilmer som enligt elplaneraren minskar ljusflödet med minst 20–40 procent. Armaturernas färgtemperatur är i enlighet med stadens anvisningar (3 000 K).

Armaturlerna har en skärm som minskar ljuset som riktas rakt utåt och dessutom har armaturerna försetts med plastfilmer som minskar ljusflödet.

#### **Slutsatser is ärendet:**

Opartiskhet styr en myndighets verksamhet.

Eftersom det finns en standard att följa vid ljusstörning ska den tillämpas då man

bedömer hur störande ljus är i byggd miljö. Det kan konstateras att samma standard också tillämpats tidigare i motsvarande fall. Störningen är ofta en subjektiv upplevelse men en myndighet ska behandla ärendet och fatta beslut utifrån objektiva grunder.

Även byggnadsordningens paragraf 11 ska granskas objektivt. Belysningen ska stödja arkitekturen och stadsbilden. Fastigheterna i det här ärendet befinner sig på ett tätt höghusområde invid järnvägen och därför anser man att belysningen är lämpad för stadsbilden. Belysningen ska också bidra till att ljusförhållandena är tillräckliga för användning av byggnaden, utrymningsvägen ska vara tillräckligt väl upplyst för att trygga en säker väg ut.

Byggnadsinspektören har gjort en bedömning av belysningens miljöpåverkan utgående från paragraferna i byggnadsordningen och markanvändnings- och bygglagen samt utredningen om ljusstörning och anser att belysningen i fråga inte överskrider tröskeln för ingripande när det gäller kontinuerlig övervakning.

Med hänsyn till tidigare fall av motsvarande typ (bland annat beslutet om belysningen vid idrottsplanen som ligger intill ett småhusområde) och anvisningar i övriga konfliktsituationer, kan det konstateras att tröskeln för ingripande när det gäller kontinuerlig övervakning inte överskrids i detta fall.

Eftersom beslutsförslaget är att inga åtgärder behöver vidtas är det heller inte nödvändigt att höra de berörda fastigheterna i det här skedet. Om däremot byggnadsutskottet vill ingripa ska hörande av parterna ordnas före en eventuell uppmaning kan ges.

Byggnadsutskottets medlemmar har i förväg fått information om behandling av ärendet och det har lagts fram att medlemmarna före sammanträdet besöker platsen då det är mörkt för att kunna fastställa hurdan situationen är.

— —

De antecknades i protokollet att fullmäktiges ordförande Camilla Sederholm anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet för den då detta ärende behandlades. Vice ordförande Sami Villa ledde diskussionen under detta ärende.

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Utgående från det som har anförts ovan konstaterar byggnadsutskottet att lösningen i fråga är i enlighet med gällande lagar och bestämmelser och ger ovan framställda redogörelse för ärendet.

Beslut:

Enligt beslutsförslaget.

Bilagor:

Kirje 8.3.2022 sv  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3. Espoon kaupungin ulkovalaistuksen suunnitteluohje 15102020  
Kirje 8.3.2022 su  
Asemakaavakartta  
Mittausraportti häiriövalo Kauniaisten Koivuhovi  
Kerrostalo mittauspiste- kartta

Ilmakuva  
Valokuva  
Esityslistan teksti suomeksi  
Yrkande 20.1.2021 Ullasbackavägen 10  
Vastine 26.2.2021  
Svar på brev sent 20.1.2021

Distribution:

Till avsändaren