

## Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol 22-6–LAU, 22-34-POI

Byggnads- och miljönämnden 22.11.2022 § 157  
767/10.03.00.00/2022

Beredare	Tillståndsarkitekt Arja Sihvola, arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi
	Helsingfors förvaltningsdomstol begär ett utlåtande om besvär över byggnads- och miljönämndens beslut. Byggnads- och miljönämnden beslutade 30.8.2022 § 111 avslå ändringen av en fritidsbyggnads användningsändamål till ett egnahemshus.
Föredragande	Tillståndsarkitekt Arja Sihvola
Beslutsförslag	Byggnads- och miljönämnden ger Helsingfors förvaltningsdomstol följande utlåtande:  1) Byggnads- och miljönämnden hänvisar till sitt beslut 30.08.2022 § 111. 2) Beträffande besväret konstaterar byggnads- och miljönämnden följande:  Om kravet  I besväret fordras ändring i beslutet.  Om besväret  Om besväret kan konstateras att en muntlig kommentar eller ett muntligt löfte av en byggnadsinspektör på 1990-talet inte är en förordande grund för ett beslut som fattas 30 år senare. Beslut om undantag behandlas enligt de vid tidpunkten rådande lagarna, bestämmelserna, planerna och byggnadsordningen. Bestämmelser om planeringsbehov ingår i 16 § i markanvändnings- och bygglagen och särskilda bestämmelser om planeringsbehov på strandområden ingår i 72 § i samma lag. På området gäller nuförtiden Kyrksläotts generalplan 2020, som vunnit laga kraft år 2000.  I beslutet hänvisas till 1950-talets parcellerade områden. Ungefär hälften av lägenheterna på det parcellerade området har registrerats år 1953 och ungefär hälften åren 1957-58.  Till slut  Byggnads- och miljönämnden upprepar i sitt utlåtande det som den konstaterat i ärendets tillståndsbeslut.  Precis som det beskrivits i tillståndsbeslutet om byggandet av området, är det fråga om ett parcellerat område som bildas av ca 65 rätt små fritidsbostadslägenheter och ett område där det finns några större jordbrukslägenheter. Karakteristiskt för fastighetsbildning på ett parcellerat område är små lägenheter och därför innebär den särskilda utmaningen med beviljande av enskilda tillstånd en risk, att det uppstår oplanerat åretruntboende. Ändrande av området för åretruntboende skulle således förutsätta mer detaljerad planläggning. I samband med planläggningen skulle man bland annat reda ut att kravet på en jämlik behandling av

markägarna förverkligas, tillräckligheten av service på området samt förutsättningarna för genomförande av kommunalteknik.

Ändringssökandes konstaterande om att storleken på byggsplatsen motsvarar Kyrksläotts byggnadsordning stämmer i sig. Likaså konstaterandet om att kommunen enligt lagstiftningen har rätt att bestämma om ändring av en fritidsbostads användningsändamål (MBL 129 a §). I samma paragraf har ändå också nämnts att en ändring av användningsändamålet inte får ha några betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande konsekvenser, vilket då åsidosätter ovan nämnda grunder för beviljande.

När man beaktar kravet på en jämlik behandling av markägarna som härleds från grundlagen, skulle beviljandet av ett enskilt tillstånd leda till mångfaldiga verkningar på området, vilket å sin tur skulle leda till att de ovannämnda miljökonsekvenserna eller andra konsekvenserna skulle realiseras. Miljökonsekvenser och andra konsekvenser kan anses vara just de frågor som planen borde ta ställning till på en mer detaljerad nivå (så som tillräckligheten av service och förutsättningarna för genomförande av kommunalteknik). Det att alla markägare i samma situation inte skulle utnyttja sin möjlighet att ändra fritidsbostaden till åretruntboende, har enligt rättspraxis som utvecklats ingen betydelse.

På basis av ovanstående föreslår byggnads- och miljönämnden att besvären ska förkastas.

Beslut

Byggnads- och miljönämnden beslutade enligt beslutsförslaget.