

Åtgärdsbegäran gällande störning från fastigheten på adressen Montörsvägen 7

Byggnads- och miljönämnden 22.10.2024 § 126

572/10.03.00.12/2024

Beredare	Miljöinspektör Elina Röman Projektarbetare Eevi Haaja fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos Byggnads- och miljönämnden förpliktar Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosake att omedelbart upphöra med den verksamhet som strider mot detaljplanen. Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosake ska se till att alla som använder fastigheten agerar enligt detta beslut. Verksamheten på fastigheten har brutit mot detaljplanen till den del som den orsakat miljöstörning. Verksamhet som orsakar störande buller, så som användning av tryckluftsdrivna eller andra högljudda verktyg, högljudd drift av motor eller spelning av musik, ska i fortsättningen ske inomhus i byggnaden när dörrarna är stängda. Med avseende på miljökonsekvenserna ska verksamheten på fastigheten dygnet runt vara jämförbar med kontorslikande arbete. Om verksamheten fortsättningsvis bryter mot detaljplanen kan ärendet föreläggas byggnadstillsynsmyndigheten för behandling som förvaltningstångsärende (markanvändnings- och bygglagen 182 §).
Beslut	Byggnads- och miljönämnden beslutade enligt beslutsförslaget.
Redogörelse	Ärende Flera åtgärdsbegäranden och klagomål gällande störning från Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosakes fastighet (257-496-2-222) på adressen Montörsvägen 7 har lämnats till Kyrkslättis miljövard och byggnadstillsyn. Ärendets bakgrund Enligt de åtgärdsbegäranden (bilaga 1, mottagen 17.6.2024, bilaga 2, mottagen 17.6.2024, och bilaga 3, mottagen 18.6.2024) som inkommit till kommunen störs grannarna på adresserna Montörbrinken 5 och Montörsvägen 7 av följande verksamhet på Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosakes fastighet på adressen Montörsvägen 7 (garagen 4, 5, 7, 8 och 10 är specificerade i åtgärdsbegäran): <ul style="list-style-type: none">– bilreparation utanför lagret eller i lagret när dörren till lagret är öppen– vinkelslipning, däckbyte, högljudd drift av motorer, spelning av musik, användning av tryckluftswerktyg osv. i garagen med garagedörrarna öppna– långvarig tomgång– acceleration och fortkörning på Montörsvägen– sammankomster i större grupper utanför lagret och buller till följd av sammankomsterna– musiklyssning utanför lagret eller i lagret när dörren är öppen– parkering av bilar utanför de parkeringsområden som anvisats i planen– gasning med bilar och mopeder/motorcyklar utanför garagen eller i garagen när dörrarna är öppna– rastning av hundar okopplade och hundars uträttande av ärenden på grannarnas tomter– användning av högtryckstvätt utanför garaget

– långtidsparkering av bilar på fastigheten, för det förfular landskapet.

Enligt grannarna stör verksamheten på fastigheten inte bara dagtid utan även nattetid.

Krav som anförs i åtgärdsbegärandena:

– Man ska ingripa i verksamheten på Talliosake så att bestämmelsen enligt planen följs så att det därifrån aldrig hörs verksamhet som stör miljön. All verksamhet på tomten ska ske innanför garagen med dörrarna stängda.

– Om den nuvarande verksamheten inte kan drivas på tomten utan att orsaka buller och skakningar som stör miljön, förorening av luften eller annan störning ska den verksamhet som orsakar störning förbjudas i alla garagelägenheter.

– Det ska bestämmas klockslag då verksamheten på Talliosake är tillåten, t.ex. kl. 8.00–22.00. Detta skulle förhindra störande (vansinnes)körning på tomten nattetid och det fortsatta störandet av grannarna nattetid.

– Talliosake ska följa detaljplanens bestämmelser och kommunen ska ingripa om de inte följs.

– Bilar ska parkeras på de fem parkeringsplatser som är reserverade för dem.

– Talliosake eller kommunen ska utreda om Talliosakes tomt bör ingärdas för att stoppa passagen till granntomterna.

– Kommunen ska utreda installation av farthinder på Montörsvägen.

Plansituation och bygglov

I området gäller den lagakraftvunna detaljplanen för Abrasbacken. Talliosakes fastighet ligger i kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Enligt planen får det på området inte placeras någon anläggning som ger upphov till miljöstörande buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar.

Tomten har beviljats bygglov 7.2.2018 för byggande av en smålagerhall. Byggnaden har blivit färdig 13.12.2018. Enligt kommunens byggnadsregister är byggnaden en lagerbyggnad.

Kontakter av miljövärden

Kommunens miljöinspektör har i juni 2022 förbjudit upprepad tvätt/sköljning av maskiner och fordon framför hallarna. Orsaken till förbudet är både bullret från användningen av högtryckstvätt och att maskineri för hantering av tvättvatten, så som sand- och oljeavskiljningsbrunnar, saknas på fastighetens gård. Dessutom har miljöinspektören flera gånger kontaktat fastighetens disponent för att informera om planbestämmelserna för området.

Hörande

Parterna har hörts med begäran om förklaring i juli 2024.

Ägaren till garagen 7 och 8 har i hörandet daterat 28.7.2024 (bilaga 4) framfört sin önskan att få en tillfredsställande lösning för alla parter. Ägaren har skaffat utrymmet för sitt bil-, motorcykel- och båtintresse, och utrymmena hade marknadsförts som lämpliga för sådan verksamhet. Enligt ägaren sker verksamheten främst på kvällarna och början av nätterna, och till utrymmena går man uttryckligen för att syssla, inte för att orsaka

störning och buller. Ägaren hänvisar även till ordningsreglerna för garagebolaget, som godkändes vid bolagsstämman 18.6.2024 och som enligt hen delvis inte grundar sig på lagen eller är motstridiga och oklara. Ägaren föreslår en bullerutredning på detaljplaneområdet. Ägaren hänvisar till att det på KTY-området finns en bilverkstad bredvid garageutrymmena (på adressen Montörsvägen 5). Enligt ägaren har kommunens representanter i samband med försäljningen av tomten fått bekanta sig med planerna för byggnadsprojektet.

Talliosakes disponent har vid hörandet konstaterat att hen har varit medveten om det problem som grannarna upplevt och berättat att man varit i kontakt med grannarna. Också hen hänvisar till garagebolagets ordningsregler, som godkändes 18.6.2024 och med vilka man har försökt lösa problemet. Disponenten har försökt lösa problemet genom att vara i kontakt med dem som använder utrymmena.

Enligt punkt 1 i ordningsreglerna ska byggande och reparation av maskiner/anordningar göras inomhus i lagren och dörrarna ska hållas stängda om arbetet orsakar högljutt buller. Enligt ordningsreglerna ska det dessutom vara tyst kl. 22–7.

Motiveringar för beslutet

Handläggande myndighet

Var och en har rätt att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol eller någon annan myndighet som är behörig enligt lag samt att få ett beslut som gäller hans eller hennes rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol eller något annat oavhängigt rättskipningsorgan (grundlagen 21 §). Således tas anhängiggörandet till behandling i byggnads- och miljönämnden, och ett överklagbart beslut om det ges. Ärendet har även utretts med kommunens miljöinspektion, men eftersom ärendet gäller verksamhet som bryter mot detaljplanen och tolkningen av planen avgörs ärendet av byggnadstillsynsmyndigheten, det vill säga byggnads- och miljönämnden. Förpliktelsen i beslutet gäller fastighetsägaren, det vill säga Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosake. Fastighetsägaren är skyldig att se till att fastigheten används enligt lagen och planen.

Verksamhet i strid med planen

Enligt 58 § 2 momentet i markanvändnings- och bygglagen (132/1999): "På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar."

Enligt detaljplanebeteckningen (KTY): "På området får byggas kontorsbyggnader och fabriks- och lagerbyggnader, som inte medför miljöolägenheter, eller kombinationer av dessa." Det som avgör är verksamhetens inverkan på miljön. På området får man driva verksamhet som till sina miljökonsekvenser är jämförbar med arbete av kontorstyp (Asemakaavamerkinnet ja -määräykset -opas s. 47, Miljöministeriet 2003).

Verksamheten har brutit mot detaljplanebeteckningen till den del som den har orsakat utsläpp som stör miljön, så som buller eller avgaser. Enligt HFD:s prejudikat HFD:2014:43 ska man vid bedömningen av förenlighet

med detaljplanen beakta förutom byggnadens användningsändamål också eventuella störningar från den affärs-, kontors- eller industriverksamhet som kan placeras med stöd av KTY-beteckningen. I detta fall har fastigheten beviljats bygglov för byggande av en lagerhallbyggnad. Användning av utrymmena för lagrings- eller bilintresse är i sig tillåtet enligt detaljplanen om det inte orsakar störning. Det avgörande med tanke på förenligheten med detaljplanen är i detta fall uttryckligen orsakande av störning.

Bilverkstaden på tomten bredvid Talliosake (på adressen Montörsvägen 5), som åsyftas i hörandet, är ovidkommande i detta ärende, och har enligt kommunens uppfattning inte orsakat buller som stör grannarna eller annan miljöstörning. Bilverkstadens verksamhet kan alltså inte anföras som motivering till verksamhet som orsakar buller på KTY-område.

Ett bilateralt privaträttsligt avtal, liksom med ett köpeavtal mellan Talliosake och en aktieägare eller ett hyresavtal mellan Talliosake och en garageinnehavare, kan inte utgöra grund för rättigheter eller skyldigheter för en tredje part. Med avtal mellan Talliosake och aktieägare eller hyresgäster kan kommunen alltså inte förpliktas att tillåta användning av fastigheten i strid med detaljplanen. Kommunen är inte skyldig att på basis av eventuella avtal mellan Talliosake och dess användare tillåta användning av fastigheten i strid med detaljplanen. Användning av fastigheten i strid med detaljplanen skulle vara möjligt bara genom att fastighetsägaren ansöker om undantagslov eller planändring.

Med privaträttsligt avtal mellan Talliosake och dess användare kan man inte heller utvidga grannarnas skyldighet att tåla de miljöolägenheter som orsakas av användningen av fastigheten i strid med detaljplanen. I detta fall kan grannarnas skyldighet att tåla störning anses vara lägre än den normala skyldigheten att tåla störning, för området är detaljplanerat och Talliosakes fastighet har i detaljplanen märkts ut som kvartersområde för verksamhetsbyggnader som inte förorsakar störningar för omgivningen.

Övriga krav

Ägaren till garagen 7 och 8 föreslår i hörandet 28.7.2024 (bilaga 4) att kommunen gör en bullerutredning på området. Myndighetens skyldighet att göra bullerutredningar har fastställts i 151 § i miljöskyddslagen, som inte är tillämplig på denna situation. Således gör kommunen ingen bullerutredning för området.

I det anhängiggörande som inkommit till kommunen 18.6.2024 (bilaga 3) har man krävt utredning om installation av farthinder på Montörsvägen. Gatuärenden hör till kommunalteknikens befogenheter, inte byggnadstillsynens. Till denna del överförs ärendet till kommunaltekniken för behandling.

I det anhängiggörande som mottagits 17.6.2024 (bilaga 2) har man krävt att man utreder om Talliosakes tomt borde ingärdas. Om kommunen genom utövning av offentlig makt krävde att ägaren ingärdade sin tomt skulle det innebära ett sådant ingripande i egendomsskydd som kräver vägande skäl. I detta fall finns saknas grund för sådant ingripande, för på tomten ligger ingenting som är så farligt för utomstående att det skulle kräva begränsning av utomståendes tillträde till tomten.

Enligt fastighetens disponent är långtidsparkering av bilar tillåten med separat avgiftsbelagt tillstånd. Enligt fastighetens ordningsregler övervakas

parkeringen på fastigheten av en privat aktör. Kommunen har ingen parkeringsövervakning. Utgångspunkten på privat område är att områdets ägare eller innehavare får besluta om parkeringen på området. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ingriper inte i parkeringen, om den sker på fastighetens byggnadsområde.

Vid hörandet har ägaren till garagen 7 och 8 har hänvisat till konceptet Talliosake och försäljning av utrymmena för bilintresse. Kyrksläotts kommun har 12.6.2017 sålt fastigheten till Laponte Oy. Ärendet har behandlats i kommunstyrelsen 27.2.2017 och i kommunfullmäktige 13.3.2017. I protokollet 2/2017 konstateras att företaget år 2016 har presenterat sitt koncept för tomttjänsterna och att bolaget skulle bygga halvvarma eller varma verksamhetslokaler och lagerutrymmen som lämpar sig på ett KTY-kvartersområde. Som ett av villkoren i köpebrevet (villkor 9) har man avtalat att en lagerbyggnad ska byggas på tomten i enlighet med detaljplanen, godkända ritningar och byggnadsordningen.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan inte ingripa i med hurdana uppgifter eller till vilket ändamål Talliosake har marknadsfört. Det är fråga om ett köpeavtal mellan privata parter. Tvister om avtalet ska lösas mellan de privata parterna eller vid behov avgöras som tvistemål i tingsrätten. Kommunen har sålt tomten och beviljat bygglov för byggande som är lämpligt för KTY-område.

Vid hörandet har man hänvisat till fastighetens ordningsregler; man har både anfört dem som eventuell lösning och kritiserat dem. Ordningsreglerna är en överenskommelse mellan aktiebolagets ägare om hur fastigheten ska användas. Kommunens byggnadstillsyn har inga befogenheter att ingripa i ett aktiebolags interna ordningsregler. Ordningsreglerna är ett sätt för fastighetsägaren att sköta och övervaka användningen av fastigheten.

I åtgärdsbegäranden har man krävt att kommunen begränsar Talliosakes verksamhet till vissa klockslag. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet har inga befogenheter att utfärda sådana begränsningar. Planbeteckningen förbjuder allt orsakande av miljöstörningar oavsett klockslag.

Tomgång av bilar, acceleration och fortkörning med bilar och rastning av hundar okopplade är ärenden som hör till polisens befogenheter. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet har inga befogenheter att ingripa i dessa.

Tillämpade bestämmelser

Markanvändnings- och bygglagen 58 §, 182 §, förvaltningslagen 31 §, grundlagen 21 §

Fakturering

Taxa 13.3 500 €

Tilläggsmaterial

Åtgärdsbegäranden som lämnats till kommunen, bemötande av ägaren till garagen 7 och 8, disponentens bemötande, Talliosakes ordningsregler

För kännedom

Kommunaltekniken, de hörda, de som anhängiggjort ärendet

