

## Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol LP-257-2023-02175

Byggnads- och miljönämnden 10.12.2024 § 150

643/10.03.00.00/2024

Beredare Tillståndsarkitekt Arja Sihvola  
[arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi](mailto:arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi), tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag Tillståndsarkitekt Arja Sihvola

Byggnads- och miljönämnden beslutar ge Helsingfors förvaltningsdomstol följande utlåtande:

- 1) Byggnads- och miljönämnden hänvisar till sitt beslut 27.8.2024 § 97
- 2) Beträffande besvären konstaterar byggnads- och miljönämnden följande:

Yrkanden

I besvären söks ändring i villkoren 2, 3 och 12 i beslutet.

Beslutsvillkor nr 2 och nr 3

Beslutsvillkor nr 2 är följande: "Den gemensamma byggplatsen (lägenheterna 6:20 och 2:104) ska använda servitutsvägen som löper genom lägenhet 2:104 till Masabyvägen."

Villkor nr 3 i beslutet är följande: "Servitutsvägen genom lägenheterna 6:40, 6:27 ja 049-408-1-7 (i Esbo) ska avföras ur registret genom lantmäteriförrättning, och samtidigt ska vägförbindelsen till Masabyvägen avvecklas."

Det är fråga om verksamhet på två lägenheter, av vilka var och en har en egen servitutsanslutning till allmän väg. I praktiken har man nu sökt om undantag för att placera ett parkeringsområde för verksamhet som bedrivs på en annan lägenhet (byggnad) på en intilliggande lägenhet. Då bildar båda fastigheterna en gemensam byggplats enligt byggnadsordningen. I regel ska en byggplats ha endast en anslutning till en allmän väg. Om sökanden normalt hade ansökt om byggande av ett egnahemshus på en annan byggplats (nuvarande parkeringsområde), skulle båda byggplatserna ha kunnat använda sin egen servitutsväg, men nu är det fråga om en gemensam verksamhet.

När beslutsförslaget utarbetades diskuterades olika trafikalternativ med planläggningen. Det alternativ som föreslogs i beslutet visade sig vara det bästa för grannarna. Det är fråga om den kortaste rutten till landsvägen och minst olägenhet för grannarna. Den föreslagna omvägen (den andra servitutsförbindelsen) skulle gå genom gårdsplanen som hör till det intilliggande egnahemshuset. Dessutom kan man konstatera att denna omväg ger frestelsen att använda Ring III:s åkeranslutning, vars användning är förbjuden och ändå har använts olovligt i samband med denna verksamhet. Längden på den vägförbindelse som föreslås i beslutet är cirka 90 meter från parkeringsområdet. Den så kallade omvägen är cirka 600 meter lång, det vill säga sex gånger längre.

I besvären hänvisas till att den rutt som föreslagits i beslutet skulle vara för smal för att användas av räddningsfordon. Denna servitutsväg är fem (5)

meter bred. Den alternativa omvägens servitutsbredd är i huvudsak sex (6) meter, men delvis tre (3) meter bred. Vid denna tremetersväg finns dessutom en 90-graders kurva, som skulle vara särskilt svår i en räddningssituation. Om en larmsituation uppstår, använder räddningsfordonen den kortaste rutten, alltså den föreslagna, en sjättedel lång kortare rutten och samtidigt bredare rutten än den tre meter breda servitutsvägen som föreslås i besvären. Omvägen är dessutom krokig och har fler höjdskillnader än den kortare och rakare servitutsvägen som föreslås i beslutsvillkoret.

Räddningsvägen har en minimibredd på 3,5 meter och en invändig svängradie på minst 5,5 meter. Ingen av omständigheterna uppfylls på den så kallade omvägen som ändrings sökanden föreslår.

I besvären hänvisas till miljöolägenheter och byggande av en ny väg, där det förblir oklart vilken ny väg som avses. Miljöolägenheter kan inte heller orsakas av fortsatt användning av den nuvarande vägen som redan är i bruk.

I besvären hänvisas det till att minska olägenheterna för grannarna genom att dela upp trafiken på två vägar. Denna situation har pågått i årtal utan tillstånd och det har framför allt uppstått problem, bland annat på grund av att taxibilar stannat på granngården nattetid och sökt rätt adress. Användningen av en anslutning och samtidigt en adress gör byggnadens och verksamhetens tillgänglighet klarare.

Det bör också noteras att grannen, genom vars gårdsplan omfartsvägen skulle ha gått, lät bli att överklaga beslutet, eftersom slutresultatet av beslutet var bra för honom.

#### Beslutsvillkor nr 12

Villkor nr 12 i beslutet är följande: "Det är förbjudet att utföra verksamhet som orsakar störande buller nattetid kl. 22.00-07.00 (YSM 15 §)."

Detta villkor nr 12 gäller även i övrigt, eftersom det är fråga om en kommunal miljöskyddsbestämmelse 15 § och gäller inom hela kommunens område. Enligt villkoret har tiden för verksamheten inte begränsats, utan tiden för verksamhet som orsakar störande buller har begränsats.

#### Slutligen

Det bör påpekas att ingen av grannarna överklagade beslutet, även om de flesta av grannarna vid utfrågningarna påpekade bland annat särskilt om trafiken och även om verksamheten. Så det verkar som om grannarna är nöjda med beslutet på de villkor som anges. Grannarna hoppas säkert också att projektet äntligen ska beviljas tillstånd, eftersom verksamheten har pågått utan tillstånd i flera år.

Avskaffandet av de föreslagna villkoren påverkar grannarnas intresse och därför kan det inte göras ensidigt.

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

Behandling

Ledamot Leena Virkki lämnade sammanträdet efter behandlingen av paragrafen kl. 17.06.

Beslut

Byggnads- och miljönämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

Redogörelse

Helsingfors förvaltningsdomstol begär ett utlåtande om besvär över byggnads- och miljönämndens beslut. Byggnads- och miljönämnden beslutade 27.8.2024 § 97 bevilja partiell ombyggnad av parhusets andra bostad till en småföretags- och samlingslokal (centrum för vuxenunderhållning) samt utvidgning av byggnaden genom att ta källarutrymmen i samlingsbruk. Sökanden överklagade tre villkor i beslutet.

Tilläggsmaterial:  
Överklagat beslut  
Besvär 7.10.2024