

Begäran om omprövning av underhållschefens beslut

Samhällstekniska nämnden 27.02.2025 § 19

955/10.03.00.12/2024

Beredare	underhållschef Annika Selart, kommunträdgårdsmästare Timo Barman fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen Samhällstekniska nämnden beslutar: 1. förkasta begäran om omprövning 2. bevilja förlängd tid för avlägsnande av konstruktionerna och restaurering av området ända till 31.8.2025 3. avstå från att påföra en anmärkningsavgift om området restaureras inom utsatt tid.
Behandling	Livskraftsdirektör Simon Store avlägsnade sig från sammanträdet kl. 18.47 efter föredragningen av paragrafen. Under behandlingen gav Kim Åström följande motförslag: ”Begäran om omprövning godkänns. Motivering: Konstruktionen har länge stått på sin plats, och man har inte kunnat bevisa att den orsakar olägenheter. Upphävning av underhållschefens beslut fråntar inte kommunen rätten att senare avlägsna konstruktionen om det framkommer en motiverad orsak till det. Beslutet som är föremål för begäran om omprövning är okonstruktivt och till sina krav oskäligt. Fastighetsägaren har angående det varit tvungen att ta till rättslig hjälp. I sin helhet är begäran om omprövning motiverad och kan godkännas i sin helhet med iakttagande av omständigheterna i ärendet.” Åströms förslag förföll då det inte vann understöd. Under behandlingen gav Teemu Kelkka följande motförslag: ”Samhällstekniska nämnden beslutar: 1. Förkasta begäran om omprövning 2. Erbjud markägaren en möjlighet att arrendera markområdet på grund av den sedan länge etablerade situationen och de små olägenheterna 3. Om markägaren beslutar avstå från att använda möjligheten att arrendera. Bevilja förlängd tid för avlägsnande av konstruktionerna och restaurering av området ända till 31.8.2025 4. Avstå från att påföra en anmärkningsavgift om området restaureras inom utsatt tid eller om markområdet arrenderas” Aleksander Polkko, Kim Åström, Ann-Christine Sved, Ronja Karkinen och Hannu Valtanen understödde förslaget. Teemu Kelkka gav följande ändringsförslag:

”Om punkt 19.2 godkänns ändras punkt 2 att lyda: 2. Erbjudas markägaren en möjlighet att i detta specialfall arrendera markområdet på grund av den sedan länge etablerade situationen som markens nuvarande ägare inte hade kännedom om och att det är fråga om små olägenheter”

Ordföranden konstaterade att Kelkkas förslag inte understötts enhälligt, varmed man ska rösta om saken.

Ordföranden startade omröstningen. De som understöder det Kelkkas kompletterade förslag röstar ”ja” och de som inte understöder det röstar ”nej”.

Ordföranden avslutade omröstningen och konstaterade att rösterna fördelades enligt följande:

4 ja-röster (Kelkka, Valtanen, Åström, Sved)
4 nej-röster (Jäppinen, P., Jäppinen S., Polkko, Salonen)
2 blanka (Liljequist, Karkinen)

Ordföranden konstaterade: Om rösterna faller lika avgör ordförandens röst, varvid Kelkkas kompletterade förslag vann.

Under behandlingen gav Kim Liljequist följande motförslag:

”MOTFÖRSLAG: Samhällstekniska nämnden beslutar: 1. Förförkasta begäran om omprövning

2. Eftersom försäljningen av kommunens område till fastighetsägaren inte orsakar kommunen olägenheter kallas markägaren till förhandlingar om försäljning av markområdet i omedelbar närhet av konstruktionen till ägaren till fastigheten i fråga till pris som kommunen fastställt

3. Om parterna inte når samförstånd om försäljning beviljar kommunen förlängd tid för avlägsnande av konstruktionerna och restaurering av området ända till 31.8.2025 och

4. Avstå från att påföra en anmärkningsavgift om området restaureras inom utsatt tid.2

Liljequists förslag förföll då det inte vann understöd.

Under behandlingen gav Aleksander Polkko följande motförslag:

”Ärendet remitteras och föreläggs följande sammanträde.”

Kim Åström, Teemu Kelkka, Hannu Valtanen och Ann-Christine Sved understödde förslaget.

Ordföranden konstaterade att Polkkos remitteringsförslag inte understöds enhälligt, varmed man ska rösta om saken.

Ordföranden startade omröstningen. De som understöder fortsatt behandling röstar ”ja” och de som understöder remittering av ärendet röstar ”nej”.

Ordföranden avslutade omröstningen och konstaterade att rösterna fördelades enligt följande:

2 ja-röster (Jäppinen S., Salonen)
7 nej-röster (Kelkka, Polkko, Valtanen, Jäppinen P., Sved, Karkinen, Åström)
1 blank (Liljequist)

Samhällstekniska nämnden beslutade hålla en paus under behandlingen av paragrafen kl. 19.37–19.45.

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade remittera ärendet för beredning med följande anvisningar:

- Förförkasta begäran om omprövning
- Erbjud markägaren en möjlighet att i detta specialfall arrendera markområdet på grund av den sedan länge etablerade situationen som markens nuvarande ägare inte hade kännedom om och att det är fråga om små olägenheter
- Om markägaren beslutar avstå från att använda möjligheten att arrendera. Bevilja förlängd tid för avlägsnande av konstruktionerna och restaurering av området ända till 31.8.2025.
- Avstå från att påföra en anmärkningsavgift om området restaureras inom utsatt tid eller om markområdet arrenderas

Redogörelse

Underhållschefen har 2.1.2025 fattat följande tjänsteinnehavarbeslut:

Vi uppmanar fastighetsägaren att omedelbart avlägsna konstruktionerna och senast 1.2.2025 restaurera det område som är på kommunens ansvar.

Beskrivning:

I samband med en områdessynen som underhållsenheten förrättat har vi observerat att fastighet 257-██████ utan lov har låtit bygga på eller ockuperat grönområde (██████). Med hänvisning till den utredning som vi fått av ägaren till fastighet 257-██████ (12.12.2024) och tidigare åtgärder vill vi klargöra följande ärenden och ge fastighetägaren en officiell uppmaning att vidta följande åtgärder:

1. Användning av kommunens område och områdesavgränsning:

Situationen som gäller användningen av kommunens område har granskats av infratjänsternas underhållstjänster. Uppmaningen grundar sig på en observation att konstruktioner och lagring som används av fastigheten har utvidgats på kommunens rekreationsområde, som kommunaltekniska tjänsterna ansvarar för. Kommunens byggnadstillsyn har inte ansvar för beslut som gäller användning av kommunens allmänna områden, och därför omfattas behandlingen av detta ärende inte av byggnadstillsynens befogenheter.

2. Godkännande av byggande och ägarens ansvar:

Fastighetens ägare har framfört att de konstruktioner som byggts på området är byggda av föregående ägare och eventuellt godkända. Trots detta framhäver vi att fastighetens nuvarande ägare svarar för alla de konstruktioner som finns på fastigheten och deras inverknings på kommunens områden. De åtgärder som den tidigare ägaren vidtagit befriar inte den nuvarande ägaren från ansvar. Kommunens underhållstjänster

har varken handlingar eller beslut som påvisar att den partiella användningen av kommunens rekreationsområde är specifikt godkänd.

3. Nuvarande situation och uppmaningens giltighetstid:

Vi uppmanar fastighetsägaren att omedelbart avlägsna konstruktionerna och senast 1.2.2025 restaurera det område som är på kommunens ansvar. Kommunerna har rätt och skyldighet att ingripa i olovligt ibruktagande av mark som ägs och förvaltas av kommunen. Det är fråga om besittningsintrång enligt strafflagen (Strafflagen 28 kap 11 §). Dessutom kommer vi att föreslå debitering av en anmärkningsavgift enligt samhällstekniska nämnden 12.12.2024 § 125. Anmärkningsavgiften kan tas ut på nytt, om den som gjort intrång i besittningen inte efter att ha fått anmärkningen vidtar korrigerande åtgärder inom den utsatta tiden. Om den som gjort sig skyldig till besittningsintrång inte själv sköter de ärenden som omfattas av anmärkningen inom utsatt tid, har kommunen rätt att utföra restaureringsarbetena på området på den skyldigas bekostnad.

I detta sammanhang är det viktigt att observera att eventuell vägran att följa myndighetens uppmaning eller inaktivitet kan leda till straffrättsliga påföljder, för det är fråga om ett besittningsintrång enligt strafflagen, som kan leda till noggrannare utredning och eventuella påföljder.

Till kommunen har 20.1.2025 lämnats en begäran om omprövning av Kyrksläpps kommuns underhållschefs tjänsteinnehavarbeslut 5.1.2025.

Krav:

1. I första hand begär ändringssökanden att nämnden upphäver det ovan nämnda beslut som tjänsteinnehavaren fattat 2.1.2025.
2. Om nämnden inte anser det möjligt att upphäva tjänsteinnehavarens beslut begär ändringssökanden att beslutet rättas på följande sätt: "Sökanden beviljas tid att avlägsna konstruktionerna och restaurera området ända till 31.8.2025."
3. Ändringssökanden begär att nämnden med stöd av 143 § i kommunallagen förbjuder verkställandet av beslutet ända till 31.8.2025. Det organ som behandlar begäran om omprövning kan förbjuda verkställandet.
4. Ändringssökanden begär att utvecklingsnämnden beslutar att han inte påförs anmärkningsavgiften i tjänsteinnehavarbeslutet.

GRUNDER

1. ████████ och ████████ undertecknade 21.4.1999 ett avtal om besittningsdelning som gäller den nuvarande fastigheten ████████, fastighetsbeteckning 257-██████, och genom vilket fastigheten indelades i områden A och B. Parterna i avtalet om besittningsdelning byggde småhus för en familj. Husen är kopplade till deras eget besittningsområde.
2. ████████ köpte 22.3.2010 den kvotdel som ████████ ägde av fastigheten inklusive besittningsrätten. På besittningsområdet hade alla byggnader byggts 1996–2004.
3. När ████████ köpte kvotandelen av fastigheten var kvotandelen till salu hos Länsi-Uudenmaan OP Kiinteistökeskus Oy LKV. När fastigheten

presenterades och skaffades var antagandet att alla de synliga konstruktionerna i enlighet med besittningsavtalet stod på det område som säljaren besatt. Varken fastighetsmäklaren eller säljaren har meddelat köparen att någon konstruktion eller en del av den skulle ligga på annat område än det som säljaren besatt.

4. ████████ har inte under den tid som han ägt fastigheten byggt någonting på sitt besittningsområde. ████████ blev överraskad när Kyrksläatts kommun 11.11.2024 skickade ett meddelande att en del av konstruktionerna inte ligger på besittningsområdet av den kvotandel som han köpt 2010.
5. Efter att blivit kontaktad av Kyrksläatts kommun 11.11.2024 har ████████ utrett ärendet med den tidigare ägaren till kvotandelen av fastigheten ████████. ████████ har berättat att han själv har byggt byggnadsbeståndet på tomten. Under byggandet var han ledamot i Kyrksläatts kommunfullmäktige. ████████ har meddelat att han självklart har haft lov för allt det byggande som han utfört. ████████ har specifikt meddelat att han förstås har haft lov för det gårdsbyggande som utförts på tomtgränsen. Enligt ████████ har allt byggande på tomten godkänts i slutsynen.
6. ████████ fick inte i samband med köpet de bygglovshandlingar och slutsynshandlingar som gäller byggnaden. Efter att ha fått kontakt 1.11.2024 har ████████ begärt bygglovshandlingar av Kyrksläatts kommuns byggnadstillsyn, men tills vidare har sådana varken hittats eller skickats. Utredningen av ärendet pågår ännu. Begäran förnyas: Kyrksläatts kommun ombes skicka bygglovshandlingarna och slutsynshandlingen för fastighet 257-██████. Handlingarna har begärts i syfte att utreda om de nuvarande konstruktionerna har godkänts som sådana i bygglovet och slutsynen.
7. I punkt 3 i tjänsteinnehavarbeslutet har tjänsteinnehavaren hänvisat till 28 kap. 11 § i strafflagen, besittningsintrång, och hotat med straffrättsliga påföljder. Påståendet om besittningsintrång bestrids. Konstruktionen har stått på plats i cirka 24 år. Kyrksläatts kommun har inte skickat bygglovshandlingarna för fastigheten för att kunna granska omfattningen av det registrerade bygglovet och de anteckningar som byggnadstillsynen gjort under byggandet. ████████ har 22.3.2010 i god tro köpt kvotdelen av fastigheten och i 14,5 år använt lidret som hör till byggnaden. Kyrksläatts kommun har i över 24 år tillåtit lidret stå på sin nuvarande plats. Lidret kan således inte heller ha kunnat orsaka olägenheter. Enligt den hittills gjorda utredningen har den tidigare ägaren till besittningsområdet uttryckligen fått lov till konstruktionerna. På ovan nämnda grunder uppfyller ärendet inte rekvisitet för 28 kap. 11 § i strafflagen. Enligt 28 kap.11 § i strafflagen anses inte heller en gärning som har medfört endast ringa men som besittningsintrång. ████████ anser i första hand att man har fått lov för konstruktionerna, och därför kan man inte kräva att konstruktionerna ska avlägsnas. Konstruktionerna har inte orsakat och orsakar inte kommunen olägenheter. Kommunen kan orsakas högst ringa olägenheter, och även på grund av detta bes att beslutet upphävs.
8. Om det inte är möjligt att upphäva beslutet ska tiden för avlägsnande av konstruktionerna och restaurering av området skjutas upp ända till 31.8.2025. Tiden för avlägsnande av konstruktionerna fram till 1.2.2025 är en oskäligt kort tid. Med iakttagande av att det är vinter ska tidsfristen vara sådan att även konstruktioner som på grund av is eller

snö är oåtkomliga åt kan observeras. Eventuell flyttning av lidret skulle förutsätta maskinhjälp, så tidsfristen ska förlängas åtminstone ända till 31.8.2025. Det är också motiverat att förlänga tidsfristen med beaktande av att konstruktionerna har stått på samma plats sedan 2000–2001 och att de inte har orsakat några som helst olägenheter.

Anmärkningsavgift:

■■■■ har inte byggt någonting på det kommunägda grönområdet ■■■■. Han har år 2010 köpt egnahemshuset i den tro att alla de konstruktioner som ingått i köpet har byggts på det besittningsområde som han fått vid köpet. ■■■■ har först år 2024 fått veta att vissa av konstruktionerna står på kommunal mark. Han har försökt utreda om man en gång i tiden har fått tillstånd av kommunen att bygga på stället i fråga, och han har informerats att man har fått tillstånd. Eftersom ■■■■ inte har byggt konstruktionerna och först år 2024 fått veta att en liten del av konstruktionen ligger utanför besittningsområdet skulle det vara orimligt att påföra honom en anmärkningsavgift. Det är inte heller rimligt att påföra en anmärkningsavgift för den tid då ■■■■ använder sin rätt att söka ändring i tjänsteinnehavarbeslutet.

Underhållstjänsternas bemötande:

1. **Olovlig användning av kommunalt område:** På fastighet 257 ■■■■ har man observerat olovligt uppförda konstruktioner som sträcker sig till det kommunägda grönområdet (■■■■). Det är inte tillåtet att bygga på eller använda kommunens område utan vederbörligt tillstånd. Fastighetsägaren svarar för alla konstruktioner på fastigheten och därför är det också på hans ansvar att avlägsna eller röja undan konstruktionerna.
2. **Byggande och tillståndsärenden** Underhållstjänsterna har varken hittat bygglov eller andra handlingar som skulle berättiga de nuvarande konstruktionernas existens på kommunens rekreativområde. Detta tyder på att konstruktionerna inte har byggts med tillstånd av kommunen. Trots att ■■■■ inte själv har byggt dessa konstruktioner är han ansvarig för deras existens och deras inverkan på det omgivande området.
3. **Begäran om omprövning och tidsfrist:** Underhållstjänsterna godkänner inte begäran om omprövning och anser att tidsfristen fram till 1.2.2025 är skälig för avlägsnande av konstruktionerna. Kommunens situation förutsätter att området så fort som möjligt återställs i sitt ursprungliga skick. Underhållstjänsterna godkänner dock förlängning av tidsfristen ända till 31.8.2025, om konstruktionerna avlägsnas inom utsatt tid.
4. **Anmärkningsavgift:** Underhållstjänsterna meddelar att anmärkningsavgiften inte debiteras om konstruktionerna avlägsnas inom utsatt tid. Kommunen har dock rätt att debitera en anmärkningsavgift om tidsfristen inte följs.