

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol LP-257-2023-01210

Byggnads- och miljönämnden 22.04.2025 § 44

911/10.03.00.00/2024

Beredare

Tillståndsarkitekt Arja Sihvola
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 10.12.2024 § 152

2

Beträffande besvären konstaterar byggnads- och miljönämnden följande:

Krav

I besvären begärs att beslutet upphävs och att kommunen åläggs att ersätta sökandena för rättegångs- och partskostnaderna.

Besvär

I besvären hänvisar man till tre undantag som behandlats i ansökan: våningshöjd, våningsyta och placering, som alla bestrids i besvären.

I besvären hänvisar man genomgående till lägenhetsyta, som inte har använts i beslutet. I beslutet har man i stället använt våningsyta. I besvären framförs att lägenhetsytan skulle vara 70 v-m2. Om så vore fallet skulle ekonomibyggnadens våningsyta vara ännu större än detta. Den överklagande har tydligen blandat ihop lägenhets- och våningsyta.

Byggnadens våningsyta

I beslutet påstås inte att ett sluttande tak är förbjudet. I beslutet nämns inte heller att taket räknas med i ytan. Ytan är byggnads- eller rumsutrymmesspecifik, inte konstruktionsspecifik. Ett sluttande taks yta har ingenting att göra med grundytan, eftersom ytan räknas i horisontalled, inte snett.

I våningsytan räknas inte med utrymmen som är lägre än 1,6 meter, så som det konstateras i besvären. I beslutet har det inte påståtts att utrymmen lägre än 1,6 meter räknas med i lägenhetsytan.

I besvären har man hänvisat till anvisningarna till byggnadstillsynerna för TOP-TEN-praxis. I anvisningen i fråga hänvisar man bl.a. till nödvändiga utrymmen på en vind i en bostadsbyggnad. I fråga om ekonomibyggnader är alla utrymmen där man till exempel kan lagra varor ekonomibyggnadsutrymme. Samma hierarki fungerar till exempel så att utrymmen nedanför en våning i en fritidsbyggnad räknas som lagringsutrymmen som ökar fritidsbyggnadens våningsyta. Det beror alltså på byggnadens användningsändamål hur utrymmena räknas med i våningsytan.

Det må även konstateras att kraven på bostadsrum på TOP-TEN-kortet

inte gäller utrymmen i en ekonomibyggnad. I beslutet framförs inte att andra våningen i fråga är bostadsutrymme utan ekonomibyggnadsutrymme på ekonomibyggnadens andra våning. Utrymmen i en ekonomibyggnad har bortsett från maximikraven inga likadana minimikrav på ljushet och yta som bostadsutrymmen. De utrymmen som räknas med i våningsytan i en ekonomibyggnad kan vara mer varierande och placeras på flera sätt än i en bostadsbyggnad, precis så som nämns på TOP-TEN-korten att nödvändiga utrymmen som tjänar boende i anslutning till en vind räknas med i våningsytan.

Här vidare ur brödtexten i beslutet: Som våning betraktas bl.a. utrymmet om det kan nås via en trappa (inte en stege) och tillgången till naturlig belysning genom fönstren är tillräcklig. Som våningsyta räknas också ett utrymme där de ovan nämnda egenskaperna lätt kan ändras för att uppfylla definitionerna av rum. Översta våningen kan lätt ändras till våningsyta genom att bygga det undertak som visas i ritningarna 2 millimeter högre, varvid våningsytan överstiger 100 v-m². Dessutom kan dörren ut som ska muras igen lätt tas i bruk, varvid det finns två utrymningsvägar till full höjd från andra våningen. I detta fall är det inte fråga om en strukturell ändring, utan byggnadens andra våning uppfyller i nuläget definitionen av rumsutrymme. Om första våningen kan man konstatera att trots att en del av den ligger under markytan uppfyller den definitionen av våning, eftersom den huvudsakligen ligger ovanför markytan, liksom ritningarna och fotografierna antyder.

I ansökan hänvisar man till att en vind inte är en våning. Nu är det dock inte fråga om en vind utan i verkligheten en våning. Våningen, som direkt gränsar till markytan, uppfyller inte kriterierna för vind.

I besvaren (punkt 9) hänvisar man till att man i beslutet inte kan ta hänsyn till inbillade hypotetiska händelseförlopp. I detta fall är det inte fråga om inbillning, utan byggnaden har i själva verket redan varit i bruk i flera år. Dörren är redan byggd, fönstren är på plats, den övre våningens våningshöjd är hög. Tillstånd söks i efterskott och först när förvaltningstvångsåtgärder har vidtagits i ärendet. Före förvaltningstvångsbehandlingen har man inte gjort någonting åt saken.

Avstånd till gränsen

I beslutet har man inte ifrågasatt det samtycke som sökanden fått av grannen för att bygga närmare gränsen än fem meter.

I samband med bygglov beviljas på basis av 57 § i markanvändnings- och byggförordningen ett smärre undantag från gränsavståndet, om grannen har gett sitt samtycke till undantaget. I besvaren hänvisar man till 6 § i byggnadsordningen där samma sak nämns, men bestämmelsen i byggnadsordningen är hierarkiskt lägre än bestämmelsen i förordningen.

Om gårdsområdet

I besvärärendet som gäller gårdsområdet kan man konstatera att om ekonomibyggnaden ursprungligen hade sökts som bygglovsärende och inte olovligt byggts alltför stor och på fel ställe, alltså bakom sidobostaden, så skulle den enligt byggnadsordningen inte ha kunnat beviljas. Enligt byggnadsordningen är det tillåtet att uppföra en ekonomibyggnad på högst 30 v-m² endast för en sidobostads bruk. Även om våningsytan vore bara 70 v-m² skulle det vara ett undantag från 19 § punkt 4 i byggnadsordningen, vars sista mening lyder:

"I närheten av en sidobostad, bara för dess bruk, får det emellertid byggas bara en lagerbyggnad eller en kombinerad bilskjuls- och lagerbyggnad på högst 30 m² eller en lätt konstruktion, vilket ingår i punkt 6 våningsytan för ekonomibyggnad."

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet har även tidigare behandlat frågan om vad som är förhållandet mellan ett gårdsområde och en sidofritidsbyggnad. I ett tidigare beslut av byggnads- och miljönämnden 24.1.2023 § 12 (lovbeteckning 22-78-POI), som inte har att göra med detta ärende men som ska beaktas för att garantera jämlikt bemötande av markägare, konstateras följande:

"Fritidsbyggnaderna borde tydligare bilda ett enhetligt gårdsområde. Bastun har en gång i tiden beviljats 'bakom' sidofritidsbostaden på gårdsområdet sett från huvudfritidsbyggnaden, det vill säga bara för sidofritidsbostadens bruk, med avvikelse från byggnadsordningens syfte."

De bastur och ekonomibyggnader som placerats "bakom" sidobostaden har blivit ett problem, varför byggnadsinspektörerna har styrt planerna så att de gemensamma ekonomibyggnaderna som är förenliga med byggnadsordningen ska placeras mellan bostäderna eller i anslutning till egnahemshuset, bortsett från ekonomibyggnaden på 30 v-m², som bara kan beviljas för sidobostadens bruk. I detta fall kunde denna styrning inte göras, eftersom byggnaden hade byggts utan lov och lov söks i efterskott.

Problemet med placeringen av ekonomibyggnaderna i anslutning till sidobostaden är en artificiell bildning av en ny byggplats. Man har redan försökt sälja sidobostaden separat år 2013. (se bilagan)

Ägaren har dessutom hos lantmäteriverket 15.1.2025 ansökt om klyvning av byggplatsen till två lägenheter så att sidobostaden, det olovliga garaget och den andra olovligt återuppbyggda ekonomibyggnaden i 2 våningar blir på den ena lägenheten och egnahemshuset med basturna på den andra lägenheten. Enligt kartan i kallelsen till klyvningsförrättningen blir ekonomibyggnaderna på byggplatsen på samma lägenhet som sidobostaden, vilket visar att den aktuella garagebyggnaden inte är avsedd för hela byggplatsens bruk, utan i strid med byggnadsordningen endast för sidobostadens bruk. (se bilagorna)

Behandling av undantag och antal undantag

I punkt 22 i besvären konstateras att kommunen har skyldighet att bevilja undantag bl.a. enligt 19 § i byggnadsordningen. I besvären specificeras dock inte från vilken av de nio punkterna i 19 § i byggnadsordningen kommunen borde bevilja undantag. Undantag är ändamålsenlighetsprövning och kan alltså av motiverade skäl också avslås. I ovan nämnda punkt har man dock inte specificerat någon punkt för undantag.

I besvären har man anfört att byggnadstillstynsmyndigheten skulle ha behandlat ärendet fel när den i beslutet har behandlat tre undantag i stället för ett sökt undantag. Det är sant att tillståndsmyndigheten i princip ska pröva ärendet i den omfattning som det har anhängiggjorts. Om det vid prövningen av ansökan ändå kommer fram att avgörandet av tillståndsärendet för att få verksamheten på laglig grund förutsätter en mer omfattande prövning av ärendet ska myndigheten inom ramen för sin behörighet ge ett avgörande som gäller denna helhet. (HFD 2017:76) I

detta fall har man endast ansökt om undantag från gränsavståndet. Myndigheten har dock vetat att också byggnadens läge, storlek och våningstal förutsätter undantag. Således har byggnadstillsynsmyndigheten avgjort ärendet med iakttagande av alla de fakta som påverkar förutsättningarna för beviljande av undantag.

I Närings-, trafik- och miljöcentralens anvisningar konstateras följande om beredning av avgörande av beslut om undantag (s. 2 punkt 7):

<https://www.ely-keskus.fi/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen> (handboken Poikkeamispäätös)

"Även om det finns förutsättningar finns det ingen skyldighet att bevilja undantag. Till denna del möjliggör bestämmelsen ändamålsenlighetsprövning."

Till slut

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

Kommunen motsätter sig kravet på ersättning för ändringssökandens rättegångskostnader. I förvaltningsärenden är huvudregeln att den andra parten inte ersätts för rättegångskostnader, och i detta fall finns det inga grunder att avvika från huvudregeln.

Beslut

Byggnads- och miljönämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

Redogörelse

Helsingfors förvaltningsdomstol begär ett utlåtande om besvär över byggnads- och miljönämndens beslut. Byggnads- och miljönämnden beslutade 10.12.2024 § 152 förkasta ansökan om undantag för byggande av en ekonomibyggnad. Sökanden anförde besvär över beslutet.

Tilläggsmaterial

Överklagat beslut

Besvärsskrift med bilagor

Begäran om utlåtande inkommen 19.2.2025

Försäljningsannons 7.10.2013

Kallelse till klyvningsförrättning 15.1.2025

Protokollet från första mötet i klyvningsförrättningen 15.1.2025 (klyvningen inte färdig)

Foto på byggnaden