

Givande av utlåtande till högsta förvaltningsdomstolen i ärendet ansökan om besvärstillstånd och besvär över Helsingfors förvaltningsdomstols beslut dnr 6842/03.04.04.16/2024 4190/2025, givet 23.6.2025
Byggnads- och miljönämnden 20.01.2026
531/10.03.00.02/2024

Beredare	Juridisk expert Eevi Haaja fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos Kommunstyrelsen beslutar 1 ge högsta förvaltningsdomstolen utlåtandet i redogörelsedelen 2 justera protokollet för detta ärendets del vid sammanträdet.
Behandling	
Beslut	
Redogörelse	Byggnads- och miljönämnden i Kyrksläotts kommun tackar för möjligheten att ge utlåtande och ger följande utlåtande: Ärendets bakgrund Utlåtandet gäller det byggnadstillstånd som byggnads- och miljönämnden beviljade 22.10.2024 § 125. Det är ett bygglov för uppförande av 17 fritidsbyggnader som kan användas året runt på fastighet 257-466-1-64. Fastigheten har beviljats tillstånd också för byggande av ett avloppssystem och två jordvärmebrunnar. Ett smärre undantag från tillgänglighet har beviljats i samband med bygglovet. Bygglovet ingår som tilläggsmaterial till beslutsförslaget. Över bygglovet anfördes tre besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Byggnads- och miljönämnden gav förvaltningsdomstolen ett utlåtande i ärendet (beslut 21.1.2025 § 14). Helsingfors förvaltningsdomstol lämnade en del av besvären oprövade och förkastade ett besvär och yrkan på ersättning för rättegångskostnaderna. Förvaltningsdomstolens beslut ingår som tilläggsmaterial till beslutsförslaget. Ansökan om besvärstillstånd och besvär över Helsingfors förvaltningsdomstols beslut har lämnats till högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen ber byggnads- och miljönämnden ge ett utlåtande i ärendet. Ansökan om besvärstillstånd och högsta förvaltningsdomstolens begäran om utlåtande ingår som bilaga till beslutet. Ändringssökandens yrkanden Kyrksläotts byggnads- och miljönämnd (nedan "kommunen") motsätter sig ändringssökandens yrkanden. Bygglov har beviljats med iakttagande av bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen, och Helsingfors förvaltningsdomstols slutsatser är rätta. Kommunen anser att ansökan om

besvärstillstånd och besvären ska prövas högst när det gäller besvärsrätten.

Yrkan på rättegångskostnader är oskälig. I ärendet finns inga sådana särskilda omständigheter varför man borde avvika från huvudregeln, enligt vilken vardera parten svarar för sina rättegångskostnader i förvaltningsdomstolen.

Besvärsrätt

Helsingfors förvaltningsdomstol har gjort ett fel i att den har konstaterat att samfällighetens (fastighetsbeteckning 257-466-878-2) delägarlag varit konstituerat, då konstitueringen skedde först efter inlämningen av besvären. Konstituering eller icke-konstituering har dock ingen betydelse med tanke på att yttranderätten som gäller samfälligheten används av delägarlaget, inte fastighetens (sam)ägare (lag om samfälligheter 6.1 §). I ett icke-konstituerat delägarlag utövas beslutanderätten av delägarlagets stämma eller delägarna enhälligt (lag om samfälligheter 7 §). Besvären har anförts av 22 av de 36 ägarna till den samfälliga fastigheten, och därför kan besvären inte anses ha anförts enhälligt.

Således är Helsingfors förvaltningsdomstols slutsats enligt vilken delägare till en samfällighet inte kan anses som ägare eller innehavare av ett invid eller mitt emot beläget område enligt MBL 192 § 1 mom. 1 punkten rätt. Ändringssökandena har alltså ingen besvärsrätt på basis av MBL 192 § 1 mom. 1 punkten.

Ändringssökanden anser sig vara berättigade att anföra besvär även som användare av Rilaxvägen och delägare till väglaget på grundval av konsekvenserna av byggprojektet, MBL 192 § 1 mom. 2 och 3 punkten. Enligt lagrummen i fråga har ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka (2 punkten) och den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar (3 punkten) besvärsrätt. Enligt ändringssökandena orsakar den tunga trafiken under byggtiden fara för fastigheterna i stugbyn vid Rilaxvägen.

I MBL:s förarbeten framhävs att förutsättningen för delaktighet enligt 192 § 1 mom. 2 och 3 punkter är att inverkningarna på byggande av fastigheten eller annan användning av fastigheten är väsentliga eller inverkningarna på rätten, skyldigheten eller fördelen är direkta. Besvärsrätten hör till parterna enligt ett snävt partsbegrepp (RP 101/1998 rd, s. 127). Det beviljade bygglovet har alltså inte och har inte heller påståtts påverka ändringssökandenas byggande av fastigheter eller ändringssökandenas rättigheter eller skyldigheter. Rilaxvägen är ingen ny väg, utan den har redan länge varit i bruk. På projektområdet har det redan innan bygglovet beviljats funnits en stugby, och därmed är trafik till fastigheten ingenting nytt. Vägen löper på den samfälliga fastigheten 257-466-878-2, inte till exempel på någon ändringssökandes fritidsbostadsfastighets område. Användning av den befintliga vägen för trafik under byggtiden påverkar inte byggandet av ändringssökandenas fastigheter, byggrätten, byggnadsytans gränser eller annan användning. Användning av den befintliga vägen påverkar inte heller ändringssökandenas rättigheter eller skyldigheter. Enligt ändringssökandena baserar sig deras besvärsrätt till denna del på konsekvenserna av byggprojektet, varav bara trafikolägenhet har specificerats i ansökan om besvärstillstånd. När man beaktar projektfastighetens avstånd från ändringssökandenas fritidsstugfastigheter, projektets förenlighet med detaljplanen, den befintliga trafiken och den

tillfälliga karaktären av trafiken under byggtiden kan beslutet inte anses ha väsentlig inverkan på byggandet eller användningen av ändringssökandenas fastigheter enligt MBL 192 § 1 mom. 2 punkten eller direkt inverkan på ändringssökandenas rätt, skyldighet eller fördel enligt MBL 192 § 1 mom. 3 punkten.

Dessutom påpekar kommunen att vägärendet har framskridit efter att bygglovets beviljats. Vid väglagets stämma 30.10.2024 har man fattat ett överklagbart beslut om vägens läge, och beslutet har vunnit laga kraft. 10.10.2025 har man bl.a. beslutat om vägrätter och vägbyggnadskostnader.

Vägförbindelse

Kyrksläatts kommun hänvisar till ett utlåtande som den tidigare givit till Helsingfors förvaltningsdomstol angående vägförbindelsens förenlighet med detaljplanen. Enligt MBL 135 § 1 momentet 4 punkten: För att bygglov skall beviljas på ett detaljplaneområde förutsätts att till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan. Vid detta bygglov finns en användbar infartsväg till byggplatsen eller är möjligt att ordna en sådan genom Rilaxvägen. Vägförbindelsen finns redan och är i bruk och är lämplig för räddningsfordon. I detaljplanen har vägförbindelsen anvisats som riktgivande friluftsrutt och vägförbindelsen till byggplatsen är i detaljplanen utanför stugområdet. På grund av motstånd från fastighetsägare har de vägändringar som anvisats i detaljplanen ännu inte gjorts genom förrättning av enskild väg. Användning av den redan befintliga vägförbindelsen tills vägförbindelsen enligt detaljplanen anläggs genom vägförrättning medför inte sådana olägenheter för genomförande som är förbjudna enligt MBL 171 § 2 momentet 1 punkten. Enligt byggherrens utlåtanden har fastigheten nyttjanderätt till Rilaxvägen tills annat har bestämts genom vägförrättning. Vägförrättningen har framskridit efter beviljandet av bygglovet.

Kommunen framhäver att vägärenden inte avgörs genom bygglov utan genom förrättning av enskild väg. Kommunen har inte kunnat påverka det faktum att ingen vägförrättning har gjorts före behandlingen av bygglovet. Byggnadstillsynsmyndigheten har skyldighet att avgöra, så den har inte kunnat skjuta upp behandlingen av bygglovsansökan till tiden efter att vägförrättningen blivit klar, och kommunen saknade kännedom om när vägförrättningen skulle bli gjord eller den nya vägförbindelsen bli byggd. Enligt kommunens uppfattning har sökanden strävat efter att främja genomförandet av vägförbindelsen enligt planen, inte alls fördröja det.

Trots att syftet med detaljplanen har varit att möjliggöra en ny vägförbindelse har det faktum att den nya vägförbindelsen inte blivit avgjord vid vägförrättningen inte utgjort hinder för behandlingen av bygglovsansökan. När det till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan har det till denna del inte funnits något hinder för beviljande av bygglovet. Även det faktum att genomförandet av projektet ökar användningen av den befintliga vägen om trafiken till projektfastigheterna inte avgörs på annat sätt vid vägförrättningen kan under dessa omständigheter inte anses som onödig olägenhet för grannarna enligt markanvändnings- och bygglagen.

Kommunallagen och förvaltningsstadgan

När det gäller besvärsgunden som gäller överskridande av befogenheter hänvisar kommunen till sitt utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol. Eftersom byggnads- och miljönämnden enligt 38 § i den förvaltningsstadga

för Kyrksläatts kommun som gällde vid tidpunkten för beslutsfattande (godkänd i kommunfullmäktige 17.6.2024, trädde i kraft 1.9.2024) är kommunens lagstadgade byggnadstillsynsmyndighet och beslutar om lov enligt markanvändnings- och bygglagen, ingen överskridning av befogenheter har skett.

När kommunfullmäktige godkände detaljplanen för Rastiranta 17.6.2019 § 45 antecknade kommunfullmäktige följande anvisning: "I början av 2019 anhängiggjordes vägförrättningen för den nya vägförbindelsen som leder till semesterbyn. Syftet är att inleda den strukturella planeringen och byggandet av den nya vägsträckningen genast då planen vunnit laga kraft för att betjäna byggandet av planområdet. I det här skedet förblir den nuvarande vägen som löper genom Näseområdet enbart i stugornas i Näses bruk. På så sätt kan man minimera olägenheterna från den byggnadstida trafiken eftersom den planerade nya vägsträckningen tar en lång omväg från stugorna." Det är alltså inte fråga om en planbestämmelse, utan en anteckning i kommunfullmäktiges protokoll under rubriken "Övrigt". Eftersom myndighetens verksamhet ska bygga på lag (2 § 3 momentet i grundlagen) och eftersom de förpliktande delarna av planen är planritningen och planbestämmelserna och eftersom byggnadstillsynsmyndigheten har beslutstvång har byggnadstillsynsmyndigheten varit bunden att fatta beslut enligt MBL och detaljplanen.

Jordvärmeborrningar

Enligt besvären har man i tillståndprocessen för jordvärmebrunnar inte beaktat risken för förorening av grundvattnet. Dessutom förutsätter byggande av jordvärmebrunn bedömning av behov av tillstånd enligt vattenlagen. Vid bygglovsprövning har man inte behandlat och kan man inte behandla behovet av tillstånd enligt vattenlagen. I byggnadstillsynsmyndighetens tillståndsprövning har man endast behandlat förutsättningar för beviljande av åtgärdstillstånd enligt MBL. Ansvaret för bedömning av behov av tillstånd och tillståndsprövning enligt övriga lagar ligger hos på de behöriga myndigheterna enligt lagarna i fråga. Byggnadstillsynsmyndigheten kan endast behandla ärenden inom sina befogenheter. Prövning av tillstånd enligt vattenlagen eller miljöskyddslagen hör inte till byggnadstillsynsmyndighetens befogenheter.

Dessutom påpekar kommunen: även om jordvärmeborrningar ansågs i strid med kommunens syn förutsätta tillstånd enligt vattenlagen utgör detta ingen grund att upphäva beslutet om bygglov. Dessutom har ingenting bestämts i lag om behandlingsordningen av bygglov och tillstånd enligt vattenlagen. Om projektet förutsatte båda tillstånden skulle bygglovet därmed i alla fall kunna beviljas före behandlingen av tillståndet enligt vattenlagen. Vid prövning av bygglov kan ansökan inte avslås på grund av att åtgärden också förutsätter tillstånd enligt lagen, om det inte finns särskilda bestämmelser om detta. Verksamhetsidkaren har ansvaret att ta reda på behovet av alla de tillstånd som krävs för verksamheten och att ansöka om tillstånd.

I Kyrkslätt har man aldrig krävt tillstånd enligt vattenlagen för jordvärmebrunnar utanför grundvattenområden, trots att tillstånd har beviljats för stora, vidsträckta objekt som uppvärms med jordvärme med flerdubbelt antal värmebrunnar.

Tilläggsmaterial

Bygglov LP-257-2022-01917 / Ändholmsvägen 25 (Rastiranta), Byggnads-
och miljönämnden 22.10.2024 § 125
Helsingfors förvaltningsdomstols beslut dnr 6842/03.04.04.16/2024
4190/2025, givet 23.6.2025
Byggnads- och miljönämndens utlåtande till Helsingfors
förvaltningsdomstol, besvär över bygglov LP-257-2022-01917, Byggnads-
och miljönämnden 21.1.2025 § 14

Bilagor

Ansökan om besvärstillstånd och besvär inlämnade till högsta
förvaltningsdomstolen