

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om besvär, BM 21.4.2026 § 49, LP-257-2025-02440

Byggnads- och miljönämnden 22.09.2026 § 108
290/10.03.00.00/2026

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

Beslutsförslag Tillståndsarkitekt Arja Sihvola

Byggnads- och miljönämnden beslutar ge följande utlåtande i ärendet.

Redogörelse:

Byggnads- och miljönämnden beslutade avslå ändringen av användningsändamålet för en fritidsbyggnad till egnahemshus. Helsingfors förvaltningsdomstol begär utlåtande med anledning av besvär av sökanden.

Yrkande:

I besvären krävs att byggnads- och miljönämndens avslag upphävs och undantagslov för ändring av användningsändamålet för fritidsbyggnaden till permanent bostad beviljas. I andra hand ombes att ärendet remitteras för ny behandling.

Utlåtande:

Följande kan konstateras om det som framförs i besvären:
Enligt besvären är byggnaden lämplig för åretruntboende. I besvären framförs följande motiveringar: ett avloppssystem som inte medför olägenheter har godkänts på platsen; en energikalkyl har upprättats för byggnaden, och byggnaden har beviljats energicertifikat; borrhunnsvattnet har undersökts och vägbestyrelsens fakturor har redovisats.

Ovan nämnda motiveringar gäller även alla fritidsbyggnader. Avloppssystemen ska vara i skick oavsett byggnadens användningsändamål. Brunnsvattnets kvalitet ska uppfylla kvalitetskraven på hushållsvatten oavsett om det är fråga om en fritidsbyggnad eller en åretruntbostad. Energicertifikat kan upprättas för alla byggnader. Likaså ska man ansluta sig till avfallshanteringen i området samt till väglaget och betala avgifterna för dessa, oberoende om det är fråga om en fritidsbyggnad eller ett egnahemshus. Mängden elförbrukning kan inte jämföras med byggnadstypen. Också en fritidsbyggnad kan ha stor elförbrukning, eller tvärtom, en ansvarsfull boende i egnahemshus kan förbruka lite el. De privaträttsliga ärenden som framförs i besvären är inte sådana som man kan hänvisa till i beslut om bygglagen. De ovan nämnda omständigheterna har ingen betydelse när beviljande av undantag bedöms.

Planläggningsarkitekten som ansvarar för delgeneralplanen för Sundsberg konstaterar att "delgeneralplanen anhängiggjordes genom kungörelse i oktober 2025. För närvarande utarbetas diverse utredningar för planeringsområdet som stöd för planeringsarbetet. Enligt den preliminära tidtabellen är målet att beredningsmaterialet till delgeneralplanen behandlas i kommunutvecklingsnämnden hösten 2027. Mer information om delgeneralplanen finns på kommunens webbplats på adressen <https://kyrkslatt.fi/planlaggning/framlagda-nu-och-nya-projekt/aktuella-planer-ostra-kyrkslatt/delgeneralplanen-for-sundsberg/>."

Om jämlikt bemötande av markägare kan man konstatera att det, så som det konstateras i beslutet, att också en annan förfrågan nyligen varit anhängig från samma område och att motsvarande negativ ställning till den meddelades. Det är alltså inte bara fråga om eventuella framtida ändringar i användningsändamål utan också den aktuella situationen i området. De enda åretruntbyggplatserna i området har beviljats före godkännandet av Kyrkslätts generalplan 2020.

Magistraten har slagit fast att man inte kan folkbokföra sig permanent i en fritidsbyggnad, det vill säga flytta sin officiella adress till fritidsbyggnadens adress. I besvären konstateras att man i själva verket bor året runt i fritidsbyggnaden och att byggnaden är i fortsatt permanent bruk. Byggnads- och miljönämnden påpekar samtidigt i sitt utlåtande att byggnaden ska användas för det användningsändamål som beviljats i bygglovet.

Enligt 57 § i bygglagen får undantagslov inte beviljas, om det medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen eller har betydande konsekvenser. För närvarande är uppgörande av delgeneralplanen aktivt anhängigt i området. Det aktuella ärendet ska avgöras i det anhängiga planläggningsprojektet, inte genom enskilda ansökningar om undantag.

Till sist konstateras att kommunen enligt 57 § i bygglagen kan bevilja undantagslov. Utöver rättsprövning är det ändamålsenlighetsprövning. Undantag behöver inte beviljas. I besvären framförs inte heller några sådana särskilda skäl som skulle visa att byggnads- och miljönämnden borde ha beviljat undantag.

Med beaktande av ovanstående bör besvären förkastas.

Behandling

Ledamot Ossi Kaihua lämnade sammanträdet under behandlingen av paragrafen kl. 19.29.

Beslut

Byggnads- och miljönämnden beslutade enligt beslutsförslaget.