



Helsingfors förvaltningsdomstol
Banbyggarvägen 5
00520 HELSINGFORS

Klaganden:



Det överklagade beslutet:

Grankulla stad

Stadsstyrelsen § 76, 12.04.2021, klaganden har den 15.04.2021 mottagit beslutet per e-mejl.

Besvärsgrunder:

Beslutet strider mot lag, mot gällande stadsplan Ak 108 i Grankulla och mot Helsingfors förvaltningsdomstol beslut 14/0191/5 den 26.3.2014. Diarienummer 02091/13/4111.

Det beslut i vilket ändring söks:

Stadsstyrelsen har den 12.04.2021, i begärd omprövning, förkastat rättelseyrkande gällande betydelserna av två detaljplanebestämmelser i stadens detaljplan Ak 108.

Till vilka delar söks ändring i beslutet:

Ändring söks i stadsstyrelsens beslut beträffande betydelsen av två detaljplanebestämmelser gällande användningsändamål för kvarter respektive byggrätt/våningsyta i detaljplanen Ak 108.

Följande ändringar yrkas:

Den bestämmelse i detaljplanebeteckningen AO-8 som lyder; "Oberoende av det, som i denna stadsplan bestämts om tillåten våningsyta, får i byggnad som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd, utföras reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder", betyder att:

1. Byggnad som uppförts före det stadsplan Ak 108 trätt ikraft den 19.01.1990 får användas för boende och den får även repareras med nybyggnadsåtgärder utan att beakta den i stadsplanen angiven tillåten våningsyta; 200 m² för en bostad och 400 m² för två bostäder. Det primära budskapet är att byggnaden får användas för boende såväl innan det finns behov av reparation som efter det reparation är genomförd, och att byggnadens våningsyta inte är bunden till den i stadsplanen största tillåtna våningytan.
2. Våningsytan för sådan tidigare uppförd byggnad räknas inte som del av den i detaljplanen angivna bestämmelsen om största tillåten våningsyta.
3. Vid handläggning av ansökan om bygglov, för reparationer jämförbara med nybyggnadsåtgärder, uppfyller oberoende -bestämmelsen lagens krav på att reparationer av samtliga sådana byggnader är förenliga med stadsplanen och att lov beviljas enligt 135 §. Någon motsättning mellan uppförd byggnads våningsyta och detaljplanens bestämmelse om största tillåten våningsyta föreligger ju inte i och med oberoendet.
4. Oberoende -bestämmelsen ger även markägaren ett skydd mot oskälig begränsning av tidigare regler för byggandets omfattning, 54 §. Enligt tidigare stadsplan, 1963, var det möjligt att uppföra 700 m² våningsyta (för två bostäder) mot 400 m² i stadsplaneförslaget 1983. Våningsytan 400 m² svarar ju mot den tolkning av bestämmelsen som staden företräder. Den tolkningen innebär att tidigare våningsytan 700 m² minskas med cirka 43 % i stadsplanen 1990. Förslaget 1983 förkastades och den 19.01.1990 trädde den nya stadsplanen ikraft efter det den kompletterande oberoende -bestämmelsen införts. I och med oberoende -bestämmelsen fick därmed tidigare uppförda byggnads våningsyta utvidgas med ny byggnad (och eller tillbyggnad) med våningsytan 200 m² respektive 400 m².
5. Tidigare uppförd byggnads våningsyta beaktas dock som underlag för fastighetsregister och vid skatteuppbörd samt för åtgärder och planering av kommunala och annan samhällslig infrastruktur.
6. Med beaktande av lagens prioritering av utnyttjande av befintligt byggnadsbestånd i 12 §, skall begreppet reparation ges en utvidgad bemärkelse vid reparationer som syftar till förbättring av bostadens funktionella och tekniska standard. Därvid kan mindre avvikelser från stadsplanen beaktas med stöd av 175 §. Våningytan för sådan mindre avvikelse räknas ändock inte som del av våningsytan 200 m² respektive 400 m².
7. För byggnad uppförd före 19.01.1990 gäller att lagens övergångsbestämmelse 217 § om våningsytan inte skall tillämpas. Detta eftersom detaljplanen Ak 108 från 1990 gällde vid tidpunkten för i bruk tagandet av lagen 2000 – inte stadsplanen från 1963 eller mellan 1910 och 1963 gällande regler för byggandet inom området ifråga.
8. Oberoende -bestämmelsen upphör i och med att byggnad uppförd före 19.01.1990 rivs.

Den bestämmelse i detaljplanebeteckningen AO-8 som lyder; *I II 200 – där 200 respektive 400 avser största tillåtna antal kvadratmeter våningsyta* – betyder att:

1. Bestämmelsen om byggrätten – våningsytan 200 m² respektive 400 m² – är ett komplement till oberoende -bestämmelsen beträffande tidigare uppförd byggnads våningsyta. Detta enligt rådande hierarki mellan detaljplanebestämmelser för markens användningsändamål och byggandets omfattning.
2. Den i detaljplan Ak 108 för tomt angiven största våningsyta gällde enbart för nybyggnad eller tillbyggnad (till tidigare uppförd nybyggnad) som uppförts efter den 19.01.1990 men

före 01.01.2000. Våningsytan skall i dessa fall beräknas enligt begreppet nybyggnad i lagen 1958, 130a §.

3. Den i detaljplan Ak 108 för tomt angiven största våningsyta gäller för nybyggnad som uppförts efter den 19.01.1990 vid tillbyggnad efter 01.01.2000, samt för byggnad eller tillbyggnad som uppförs efter 01.01.2000. Våningsytan beräknas i dessa fall enligt begreppen Byggnad 113 § och Våningsyta 115 § i lagen 2000.

Sammanfattning.

De två detaljplanebestämmelserna betyder att byggnad uppförd före 19.01.1990, i och med oberoende -bestämmelsen, beviljas en "existensrätt" från och med detta datum, och att byggnadens omfattning/våningsyta vid senare lovgivningar inte alls ligger till grund för beräkning av våningsytan för det byggande som uppförs efter nämnda datum. Bestämmelsen om byggrätten/våningsytan gäller enbart för byggandet efter 19.01.1990. Våningsytorna från de två detaljplanebestämmelserna skall vid lovgivning hållas isär, och anges skilt för sig.

Grunderna för yrkandena:

- a. Tidigare handläggning av fallet Alpvägen 10 i Helsingfors förvaltningsdomstol 2012-2014. Enligt stadens tolkning av oberoende -bestämmelsen skall den tidigare uppförda byggnadens våningsyta tillika med den senare uppförda (till)byggnadens våningsyta beaktas vid beräkningen av tomtens totala våningsyta vid lovgivning, varefter denna sammanlagda våningsyta kan godkännas endast i det fall ytan är mindre än stadsplanens största tillåtna våningsyta för tomten ifråga.

En förutsättning för sådan tolkning är emellertid att en och samma stadsplan och bygglag är ikraft vid såväl uppförandet av den tidigare byggnaden som senare uppförda (till)byggnad(er).

Staden avvek från tolkningen enligt principen om samma regelverk till grund för lovgivning, där staden – i fallet Alpvägen 10 – för byggnader uppförda 1980 och 1985 enligt stadsplan 1963, med en av staden uppskattad våningsyta 488 m², lagt till våningytan 22 m² för en veranda, som enligt stadens uppfattning 2012 ombyggt till byggnad 2005 enligt stadsplan Ak 108 från 1990. På dessa grunder ansåg staden att största tillåtna våningsytan 400 m² i Ak 108 överskreds med c. 27,5 %. Stadens förfarande prövades i H:fors förvaltningsdomstol som år 2014 konstaterade att våningsytan hade uppförts enligt då giltig stadsplan, och att våningsytan 488 m² inte skall ligga till grund för nämnda överskridning. Enligt domstolen var överskridningen 5,5 % och återvisade ärendet till ny handläggning som ett bygglovsärende enligt 175 §. Således hade intet behov av ansökan om undantag förelegat i stadens prövning. Domstolens beslut har emellertid inte inverkat på stadens tolkning av de två detaljplanebestämmelserna i detta ärende.

Därtill fann domstolen i sin rättsprövning att verandan, om den uppförts på 2000 -talet, inte föranlett någon överskridning, citat: "*Vaikka verantaa ei olekaan vuoden 1980 rakennusluvan pääpiirustuksissa laskettu kerrosaloihin eikä peitealoihin, olisi vastaavanlainen tila nykyohjeiden mukaan rakennettuna mahdollisesti luettava kerrosalaan.*"

Bilaga 1. Helsingin hallinto-oikeus. Päätos 26.3.2014

Bilaga 2. Användningen av två skilda bestämmelser för byggandets omfattning.

Bilaga 3. Beskrivningen av stadsplan 19.01.1990; nämnd- och stadsstyrelseprotokoll.

- b. Bilaga 4. Anhållan gällande betydelsen av två detaljplanebestämmelser; 25 juni 2020
Bilaga 5. Komplettering till anhållan; 5 augusti 2020
Bilaga 6. Komplettering till anhållan; 13 november 2020
- c. Bilaga 7. YLKV 09.02.2021. Ställningstagande till två detaljplanebestämmelsers betydelse.
Bilaga 8. Stadsstyrelsen § 76. Rättelseyrkande med besväransvisning

Grankulla den 12 maj 2021