

Till Stadsstyrelsen i Grankulla stad.

Ärende:

Anhållan att stadsstyrelsen tar ställning till betydelsen av två detaljplanebestämmelser. De två bestämmelserna ingår i en stadsplaneändring för delar av Norra Grankulla. Planen trädde ikraft den 19.01.1990.

*Den ena bestämmelsen gäller den villabebyggelse som vuxit fram mellan 1910 och 1990; dvs. **alla de byggnader som uppförts före stadsplanens ikraftträdande**. Den f.d. kvartersbestämmelsen i beteckningen AO-8 anger att dessa byggnader får repareras **oberoende** av den största tillåtna våningsyta som i stadsplanekartan markerats skilt för varje tomt.*

*Den andra bestämmelsen är den f.d. stadsplanebestämmelsen som meddelar byggnadets omfattning i form av största tillåten våningsyta, i planen markerad skilt för varje tomt. Bestämmelsen gäller **alla de nya byggnader som uppförts och uppförs efter stadsplanens ikraftträdande 1990**.*

Den mellan de två bestämmelserna gällande hierarkin och bestämmelsernas betydelse har missförstått av de handläggande tjänstemännen fr.o.m. 2012. I ärenden (Alpvägen 10) har den andra bestämmelsen felaktigt tolkats som att den skulle gälla för planområdets alla byggnader, både befintliga och framtida.


En förvanskad form av bestämmelsen om **oberoendet** har framlagts som underlag för beslut i samhällstekniska nämnden, stadsstyrelsen och byggnadsnämnden.

Det är viktigt att handläggningen av planerings- och byggnadsärenden i staden sker med sakkunskap och att handläggande tjänsteinnehavare är insatta i gällande regler i stadsplaner och lagar. Det är för mig uppenbart att så inte varit fallet i ärendet Alpvägen 10, varför det är önskvärt att stadsstyrelsen utreder de regler som gäller och åtgärdar de osakliga beslut som fattats i staden.

Som grund för min anhållan om stadsstyrelsens ställningstagande framför jag här i koncentrerad form en utredning av *oberoende*-bestämmelsens tillkomst, ändamål och tillämpning. Den visar hur bestämmelsen prioriterar underhåll av byggnader uppförda före 1990 och hur bestämmelsen inverkar på tomternas tillåtna omfattning vid uppförandet av nya byggnader efter den 19.01.1990.

Bestämmelsen om *oberoendet* berör c. fyrtio tomter i Norra Grankulla.

Grankulla den 25 juni 2020



I. Kvartersbestämmelsen om oberoendet i stadsplanebeteckningen AO-8.

I delar av Norra Grankulla gäller en stadsplan från 19.01.1990 där kvarterens användningsändamål regleras enligt följande tre bestämmelser i beteckningen AO-8:

- *Kvartersområde för fristående småhus.*
- *Bilplatser bör reserveras minst två per bostad.*
- *Oberoende av det, som i denna stadsplan bestämts om tillåten våningsyta, får i byggnad ¹ som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd, utföras reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder.*

Men stadsstyrelsen ² har, i ett utlåtande till NTM -centralen i ärendet Alpvägen 10, grundat sin inställning till ansökan om undantag på följande "bestämmelse":

- *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. **inom ramen för den i stadsplanen angivna tillåtna våningsytan.***

Stadsstyrelsens utlåtande är därmed baserat på en *förvanskad bestämmelse*. En bestämmelse som inte har tillkommit enligt lagens och författningens regler för uppgörande eller ändring av detaljplaner. Den förlängda bestämmelsen avviker från stadsplanens innehåll och förlängningen motverkar planens syften.

Den *förvanskade bestämmelsen* låg till grund vid stadens beräkning av våningsytan för Alpvägen 10 och stadsstyrelsens har i ett utlåtande till NTM 2012 framfört att tomtens totala våningsyta *överskrider* * den tillåtna våningsytan med c. 28 %. Stadsstyrelsen angav *överskridningen* som grund för att inte tillstyrka ansökan om beviljande av undantag.

* En 1990 införd begränsning av byggandets omfattning - t.ex. våningsytan $X \text{ m}^2$ - kan inte medföra att en tidigare uppförd byggnad större än $X \text{ m}^2$ - är en *överskridning*. Den tidigare uppförda byggnadens omfattning, omräknad till våningsyta, är däremot *större* än begränsningen X .

Enligt förvaltningsdomstolens beslut 2014 var överskridningen 5,5 % *; och byggnadsnämnden 2012 borde godkänt ansökan om bygglov enligt Markanvändnings- och bygglagen 2000, MBL 175 §. Behov av ansökan om undantag förelåg inte.

* Denna utredning visar att verandans ombyggnad 2005 inte alls överskred våningsytan.

Den förvanskade bestämmelsen *tillåter reparation av mindre byggnad* - per axiom - mindre än den tillåtna våningsytan. Troligt är att tjänstemännen inte förstått * att för sådana byggnader finns intet behov av någon särskild bestämmelse; *tillstånd för reparation beviljas ju i viket fall som helst - byggnaden är ju mindre än den i stadsplanen tillåtna våningsytan !!!*

* Motsatsen - att tjänstemännen förstått konsekvenserna av sina tolkningar och det oaktat framlagt dem i stadsstyrelsen för beslut - hade ju varit klandervärt.

¹ Byggnad avser alla på tomt uppförda byggnader oavsett användningsändamål. Byggnadens våningsyta avser tomtens totala våningsyta.

² Beslut 09.05.2012. Se föredragningslista § 40, § 76, § 94.

Konsekvensen av den förvanskade bestämmelsen är; att *oberoende*-bestämmelsens centrala betydelse i stadsplanen amputerats. De två återstående kvartersbestämmelserna (fristående småhus och två bilplatser per bostad) i beteckningen AO-8 överensstämmer med bestämmelserna i beteckningen AO-5. Ärendet Alpvägen 10 har fr.o.m. 2012 i praktiken handlagts som om AO-5 beteckningen skulle ha gällt.

II. Kvartersbestämmelsen^a om *oberoendet* i beteckningen AO-8:

Under pågående arbete med ändringen av stadsplanen för Norra Grankulla lades beteckningen AO-5 fram till allmänt påseende 1983. Men markägare, boende och andra engagerade stadsbor fann brister i förslaget och i slutet av 1980-talet konsulterade staden Miljöministeriet för lämplig formulering av en bestämmelse som skulle beakta byggd miljö och kompensera (den i förslaget 1983 gjorda) inskränkningen av det tidigare (fr.o.m. 1910 gällande) byggandets omfattning.

En brist - och mycket väsentlig sådan - var ju planens svaga anpassning till den bebyggelse som tillkommit mellan 1910 och 1990 och till områdets växlande byggnadskultur och boendeformer. Inom ramen för områdets första stadsplan (från 1964) var stadsplanens byggrätt för Alpvägen 10; *största tillåten byggnadsyta 350 m² och högsta antal våningar (II) samt två bostäder*. Detta innebar att ett byggprojekt med våningsytan 700 m² endast kunde förverkligas under det absoluta villkoret att byggnadsytan inte var större än 350 m².

ANM. Våningsytan 700 m² är inte stadsplanens byggrätt. Det är däremot *byggnadsytan 350 m²*.

Många av områdets tomter var större än 2 000 m² och bebyggda med endast ett bostadshus (en bostad). Den 1993 föreslagna byggrätten var emellertid anpassad till ett byggande där den existerande bebyggelsen skulle ersättas enligt modellen "två nya hus a' 200 m²", vilket även skulle ha inneburit en viss inskränkning av det tidigare byggandets omfattning.

Även Bygglagen 1958 förutsatte att markägare skall ges en skälig kompensation i samband med inskränkning av byggande.

Staden konsulterade Miljöministeriet, vilket resulterade i den nya kompletterande bestämmelsen om *oberoendet*; och kvartersbeteckningen ändrades från AO-5 till AO-8. I bestämmelsen om *oberoendet* iaktas aspekterna på att inte inskränka det tidigare byggandets omfattning och att understöda underhåll av den byggda miljön; sammanfattningsvis:

Vid tomtägares val mellan att riva samtliga byggnader och bygga nytt - gentemot att bevara uppförd byggnad och komplettera denna med ny byggnad - prioriteras det senare alternativet på det sättet att tomtens totala våningsyta tillåts vara större än den i planen angivna för nya byggnader - då den bevarade byggnadens våningsyta är oberoende av den för tomten i planen angivna våningsytan (t.ex. 400 m²).

Bestämmelsens definition:

Oberoende ^d av det, som i denna stadsplan bestämts om tillåten våningsyta ^c, får i byggnad ^b som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd, utföras reparationer ^f som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder ^e.

- a. Kvartersbestämmelse anger användningsändamålen och sådana (detaljplane-) bestämmelser är viktigare än de om byggandets omfattning (byggrätten), vilka (i stadsplanebestämmelser) anges t.ex. i formen av största tillåten våningsyta.
- b. Byggnad som uppförts före denna stadsplan blivit fastställd - oavsett användningsändamål (boende, bilstall, växthus, paviljong etc.) - är den vid tidpunkten för stadsplanens fastställande **19.01.1990 befintliga byggnaden in extenso**; utan bindning till vad som vid lovgivning 1910 - 1990 i ritning angivits eller i register antecknats om byggnadsyta, våningsyta eller andra begränsningar.
- c. **Bestämmelsen om största tillåten våningsyta (t.ex 400 m²) gäller byggnader som uppförs efter den 19.01.1990; den dag då stadsplanen trädde ikraft.**
- d. *Oberoendet* gäller för alla byggnader uppförda före stadsplaneändringen. Dessa byggnaders omfattning, omräknad till våningsyta, är utan intresse vid jämförelse med planens tillåtna våningsyta; ytan skall inte alls relateras till bestämmelsen om största tillåtna våningsytan 400 m²; ett oberoende gäller ju!
- e. **Oberoendet uppfyller lagens krav på överensstämmelse mellan byggprojekt (som reparationer jämförbara med nybyggnadsåtgärder) och den gällande detaljplanen, MBL 135 § 1 mom. 1).**
- f. Begreppet "reparationer" är utvidgat i MBL. Paragraf 12 främjar styrningen av byggandet och där prioriteras ett planmässigt och kontinuerligt vårdande och underhåll av den byggda miljön och byggnadsbeståndet.

Stadsplanen har följaktligen två bestämmelser för byggandets omfattning. Begreppen "tidigare uppförd byggnad" och "största tillåten våningsyta" är separata och oberoende av varandra, men största antalet bostäder (2) gäller i båda fallen.

III. Tillämpning av *Oberoende* -bestämmelsen.

Exemplen nedan visar hur *oberoendet* fungerar vid lovgivning fr.o.m. 1.1.2000.

- A. Lägesbild inför lovgivning: En tidigare uppförd villa för en bostad och ekonomibyggnad(er). Tomtens totala våningsyta är t.ex. 300 m²; uppmätt enligt MBL 113 § och 115 §.
 - Villan kan repareras och mindre utvidgning kan göras med stöd av MBL 175 §.
 - Större tillbyggnad, t.ex. 150 m², kan beviljas men av byggrätten 400 m² för nya byggnader skall då avdras 150 m²; återstår outnyttjad byggrätt 250 m².
 - Ny byggnad för tomtens andra bostad och t.ex. bilstall kan uppföras inom ramen för den outnyttjade byggrätten 250 m².
- = **Två bostäder; Σ våningsyta 700 m², (400 m² för ny byggnad + äldre villa 300 m²).**

- B. Lägesbild inför lovgivning: Två tidigare uppförda villor och två bostäder och ekonomibyggnader. Villornas ytor är 250 m² och 150 m² enligt A. ovan.
- Villorna kan repareras och mindre utvidgningar kan göras med stöd av 175 §.
 - Endera av de två villorna rivs för att ersättas med ny byggnad. Oavsett vilken av villorna som rivs är byggrätten för den ersättande byggnaden 400 m². I det fall den nya villans våningsyta (inklusive ny ekonomibyggnad) är 300 m²; återstår outnyttjad byggrätt 100 m². Den kan utnyttjas för en ny tillbyggnad av den kvarstående tidigare uppförda byggnaden.
- = **Två bostäder; Σ våningsyta 650 m², (400 m² ny byggnad + äldre villa 250 m²).**
- = **Två bostäder; Σ våningsyta 550 m², (400 m² ny byggnad + äldre villa 150 m²).**
- I det fall båda villorna rivs är tomtens största tillåtna våningsyta 400 m² för två nya bostadsbyggnader. Men våningsytan för en t.ex. tidigare uppförd ekonomibyggnad belastar inte byggrätten 400 m².
- = **Två bostäder; Σ våningsyta > 400 m², (400 m² ny byggnad + äldre eko.b. X m²).**

På detta sätt understöder stadsplanen ett utnyttjande av den byggda miljön där en tidigare uppförd byggnads tekniska standard, omfattning och boendemönster kan utvecklas smidigt och på sådant sätt att fastighetens värde följer marknadsnivån. Som framgår ovan finns ingen för tomterna * gemensam fast/enhetlig gräns för den totala våningsytan. * Undantag: Obebyggda tomter; för dessa gäller angiven våningsyta.

OBS! En mellan 1910 och 1990 uppförd byggnads våningsyta beräknad enligt gällande definition på byggnad och våningsyta kan - i princip - idag vara större än 1 000 m².

IV. Tidigare uppförd byggnads byggrätt enligt samhällstekniska nämnden.

Samhällstekniska nämnden har tolkat stadsplanebestämmelserna * så att den för tomtens angivna största våningsytan (400 m²) även gäller de före 1990 uppförda byggnaderna **; att bestämmelsen om reparationer av tidigare uppförd byggnad endast gällde för byggnad mindre än i stadsplanen angiven våningsyta.

Nämnden har felaktigt tolkat att den uppförda byggnadens våningsyta skulle ha överskridit den tillåtna och avslog ansökan om undantag samt förutsatte ett beviljat undantag; detta som grund för ny handläggning i byggnadsnämnden.

* Tolkningen torde grunda sig på uppfattningen att det som är angivet i plankartan går före beteckningar och bestämmelser. Uppfattningen är en villfarelse. En detaljplan består av karta med planbeteckningar och planbestämmelser. Beteckningen t.ex. 400 i kartan säger i sig intet vad som därmed avses; att den avser våningsytan framgår ju först när man läser kartans teckenförklaring och bestämmelser.

Kvartersbestämmelser markeras i stadsplanekartan kvartersvis, inte tomtvis.

** Man tillämpar inte nya bestämmelser för våningsytan på byggnader som uppförts innan de nya bestämmelserna trätt i kraft. Ett sådant förfarande svarar inte mot vårt rättstänkande.

Hierarkin mellan bestämmelser i BL 1958;

- 36 § 1 mom. anger användningsändamålen i kvartersbestämmelserna

- 36 § 2 mom. meddelar andra föreskrifter, för bebyggelsen och dess nyttjande i stadsplanebestämmelserna.

Hierarkin mellan bestämmelser i MBL 2000;

- 55 § 1 mom. 3) utvisar användningsändamålen,
- 55 § 1 mom. 4) utvisar omfattningen av byggandet,
- 55 § 1 mom. 5) utvisar principerna för byggnadernas läge och byggsätt.
- 55 § 2 mom. Till detaljplanen hör även en beskrivning med den information som behövs för att bedöma planens *mål ... alternativ ... konsekvenser ...*.

Bestämmelse om användning går före bestämmelse om byggandets omfattning.

Samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen har inte beaktat hierarkin mellan bestämmelser och har inte förstått bestämmelsen om oberoendet; inte heller bekantat sig med stadsplanens tillkomst, beskrivning eller handläggning i stadsstyrelsen 1980-1989; myndigheterna känner inte till hur begreppen byggnad och beräkning av våningsytan enligt MBL 113 § respektive 115 § inverkar på våningsytan vid reparation av tidigare uppförd byggnad fr.o.m. år 2000 !!!

V. Tidigare uppförd byggnads byggrätt enligt Byggnadsnämnden.

"Rakennuslautakunta 07.02.2012. § 25 ...

Kyseisen kaavan (1990 vahvistettu) määräyksissä on teksti g, jossa sanotaan seuraavaa: Alueelle ennen tämän asemakaavan vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä tässä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta."

g. "Teksti" är ju stadsplanens bestämmelse för användningen av de tidigare uppförda byggnaderna. Planens flesta tomter var delvis bebyggda 1990. Nämnden har inte förstått att det föreligger två bestämmelser för byggnads omfattning inom stadsplaneområdet; en för användningen av tidigare uppförda byggnader och en annan för byggandet av nya hus efter det stadsplanen trätt i kraft.

"Se, että kaavamääräyksissä on edellä esitetty teksti, ei oikeuta siihen, että sen-tyyppisiä tiloja, jotka on tulkittu tiloiksi, jotka eivät vie tontin rakennusoikeutta, muutettaisi luonteeltaan tiloiksi, jotka kaiken kerrosalatulkintojen perusteella luetaan kerrosalaa laskettavaksi tiloiksi."

Enligt definitionen för byggnad * i MBL 113 § och vid våningsytans beräkning i 115 §, förändras våningsytan för före lagens ikraftträdande år 2000 uppförd byggnad i och med att tidigare byggnadsdel, tex. källare ovan mark, vindsutrymme, vinterträdgård/grönrum (fi. viherhuone) mm. nu räknas som våningsyta.

* ANM. nybyggnad i BL 1958 med annan juridisk och teknisk definition.

Vid en beräkning 1990 av tidigare uppförd byggnads omfattning uttryckt i m² våningsyta utförs beräkningen på den 1990 befintliga byggnadens omfattning - obunden till tidigare lovgivning (för många byggnader var t.ex. begreppet våningsyta inte aktuellt vid lovgivningen) - och våningsytan skall ju vid byggande fr.o.m. år 2000

justeras enligt dagens definitioner av begreppet byggnad och därmed utförs våningsytans beräkning på helt andra grunder än vid lovgivningen !!!

I regeringens proposition 101/1998 (detaljmotiveringen till 217 § övergångsbestämmelse för våningsytan) poängterar även lagförfattaren, citat: *När sådana planer * ändras är det i fortsättningen när byggnadsvolymen övervägs nödvändigt att beakta ändringen av bestämmelsen om våningsytan.*

* Så som vid en eventuell framtida ändring av nu gällande stadsplan för Norra Grankulla.

Stadsplanen 1990 var i kraft vid MBL:s ikraftträdande och faktiskt - av just den omständigheten - skall inte övergångsbestämmelsen om våningsytan 218 § tillämpas vid beräkningen av våningsytan.

En fr.o.m. 2000 genomförd beräkning av tidigare uppförd byggnads våningsyta (tillämpning av byggnad MBL 113 § och våningsytans beräkning MBL 115 §) skall inte alls jämföras med den för tomten angiven största tillåten våningsyta. Den tidigare uppförda byggnadens såväl "ursprungliga" (t.ex. vid lovgivningen) som den "nya" våningsytan är oberoende gentemot den för tomten angivna våningsytan.

VI. Om verandan.

Lovgivningen 1980: I samband med beviljande av bygglov godkändes huvudritningarna enligt vilka byggandet skulle ske. Verandan var i nämnda ritningar beskriven som en byggnad; (enligt byggnadsgranskaren 2015 som en "katettu terassi"). Det beviljade tillståndet överskred den största tillåtna byggnadsytan (officiellt) med 25 m², dvs. c. 7 %. I verkligheten var överskridningen den dubbla, c. 14 %, då byggnadsytan för A-husets veranda medräknas. I den nya stadsplanen från 19.01.1990 var inte längre byggnadsytan begränsad i stadsplanen; och därmed upphörde de tidigare överskridningarna.

Lovgivningen 1985:

Lovgivningen gällde för nyplanerat B-hus. A-husets veranda var inte objekt vid lovgivningen. I situationsplanen var A-huset markvåning (byggnadsyta) ritad på samma sätt som vid lovgivningen 1980.

Byggnadsnämnden bygger sin uppskattning 2012 på en tolkning av tomtens s.k. totala våningsyta 1985. Men våningsytan var ju inte det begrepp som avgjorde byggandets tillåtna omfattning i stadsplanen!

ANM. Det var *möjligt* att enligt stadsplanen 1964 uppföra byggnad med våningsyta mellan 351 och 700 m². Detta förutsatte dock efterföljelse av stadsplanens största tillåtna byggnadsyta 350 m². Byggnad med våningsytan 351 m² överskred byggrätten i det fall byggnadsytan var 351 m². Byggnadsnämnden 2012 har inte observerat de överskridningar som beskrivs i avsnittet om Lovgivningen 1980. Nämnden har inte uppmärksammat att byggrätten i stadsplanen 1964 begränsades av största tillåten byggnadsyta 350 m².

Tidigare uppförd byggnad i stadsplaneändringen 19.01.1990.

I och med stadsplaneändringen blev A- och B-husen (inklusive bilstall) *tidigare byggnad(er)*. Vid lovgivningarna 1980/1985 var de *nybyggnader*. Den juridiska skillnaden har tidigare definierats. En beräkning av A-husets våningsyta (med veranda) var inte bunden till de bestämmelser som gällde vid lovgivningen 1980.

Markanvändnings- och bygglagens ikraftträdande år 2000.

Beträffande lovgivningen 2012:

Vid lovgivningen 2012 i ärendet Alpvägen 10 borde nämnden ha tagit ställning till två frågor. Vilken var verandans juridiska och tekniska status före ombyggnaden 2005 och vilken var statusen efter ombyggnaden? Att byggnaden i sin helhet efter verandans ombyggnad är en teknisk och juridisk byggnad råder intet tvivel; men var den så även före ombyggnaden?

Huvudstadsregionens byggnadsgranskningsmyndigheter (Helsingfors, Esbo, Vanda och Grankulla) har i gemensamt direktiv listat de egenskaper som gör ett grönrums (fi. viherhuone) till en byggnad. A-husets halvvarma veranda uppfyller alla de i direktivet angivna kriterierna. Verandan var således redan före 2005 (före ombyggnaden) en byggnad tekniskt och juridiskt sett.

Ombyggnaden 2005 innebar således ingen förändring av A-husets omfattning.

Förvaltningsdomstolen har emellertid feltolkat MBL 217 § då den (i citat nedan) konstaterar att bestämmelserna som gällde vid lovgivningen 1980 i ärendet skulle gälla för de tidigare uppförda byggnaderna.

"Hallinto-oikeus toteaa, että jo rakennetun rakennuksen kerrosala määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n nojalla niiden säännösten ja laskentaperiaatteiden mukaan, joita on noudatettu rakennusluvan myöntämisen ajankohtana eli nyt puheena olevassa tapauksessa noudatettavaksi tulevat rakennuslain (370/1958) ja rakennusasetuksen (226/1959) rakentamisajankohtana voimassa olleet asiaa koskevat säännökset."

Enligt MBL 217 § är det dock bestämmelserna i stadsplan 1990 som gäller vid beräkningen av våningsytan vid byggandet 2012. Stadsplan 1990 var ju den stadsplan som gällde vid MBL:s ikraftträdande 2000; inte alls den vid lovgivningen 1980 gällande stadsplanen 1964. Den vid lagens ikraftträdande 2000 gällande planen från 1990 med oberoende-bestämmelsen för tidigare uppförda byggnader, är ju de beräkningsgrunder som skall ligga till grund vid beräkningen av våningsytan 2012. Domstolen har missförstått MBL 217 § och som följd därav tillämpat fel lag!

Helsingfors förvaltningsdomstol 2014.

Helsingfors förvaltningsdomstol 2014 konstaterar att verandan idag borde räknas som våningsyta enligt 2012 gällande regler.

"Vaikka veranta ei olekaan vuoden 1980 rakennusluvan pääpiirustuksissa laskettu kerrosaloihin eikä peitealoihin, olisi vastaavanlainen tila nykyohjeiden mukaan rakennettuna luettava mahdollisesti kerrosalaan."

Det domstolen bekräftar är att verandan - fr.o.m. 2000 uppförd enligt ritningarna 1980 - är en byggnad enligt idag gällande regelverk. Berörda nämnder i staden har inte bekantat sig med domstolens beslut och motiveringar!

Stadsplanens författare Raimo Hannula hade i en till stadsplanen bifogad karta markerat A-huset, inklusive veranda, som en byggnad. Verandan var en byggnad såväl 1980 som 2005. Detta styrker bl.a. utlåtanden av en bygglovsarkitekt i Esbo stad, en professor i stadsplanering och den arkitekt AA (MBF 48 § 1 mom.) som 2015 utförde mätningarna av A-husets markvåning.

Stadens två handläggande tjänstemän saknar akademisk examen, erfarenhet och - i fallet Alpvägen 10 - omdömesförmåga.

VII. Andra osakligheter.

Stadens byggnadsgranskare, Peter Lindholm, ansåg vid årsskiftet 2004/2005 att ändring av verandan till uppehållsrum inte förutsatte bygglov, men begärde en ansökan om åtgärdstillstånd, vilken inlämnades i slutet av januari 2005. C. två veckor senare godkände byggnadsgranskningen konstruktionsritningarna med tillhörande hållfasthetsberäkningar. **Försidan** till dessa ritningar - försedd **med byggnadsgranskningens stämpel och namnunderskrift** - har stadens byggnadsgranskning 2012 emellertid undanhållit från ärendets handläggning.

Emellertid hänvisar beredningen - i stadsstyrelsen 2012 - att verandans ombyggnad skulle ha skett utan tillstånd. Citat: **"Nyt haettavat muutokset on toteutettu luvatta jo aiemmin."**

Förutom de i avsnitt IV. påtalade bristerna i samhällstekniska nämndens och stadsstyrelsens handläggning noteras även dessa omständigheter.

Med hänvisning till skrivelse med bilagor som undertecknad hösten 2019 överlämnat till ordföranden och viceordföranden i stadsstyrelsen, byggnadsnämnden och samhällstekniska nämnden.

Bifogas:

- Kopia av **Försidan** till de godkända konstruktionsritningarna 2005.

Försidan kom till min kännedom hösten 2014 och jag daterade en kopia 21/10/2014 som jag den dagen överlämnade till byggnadsgranskaren med uppmaningen att försidan borde delges nämnden i samband med ny prövning av den 2012 förkastade ansökan om byggnadstillstånd.

Föremål för handläggningen i byggnadsnämnden 2015 skulle ju ha varit en ny handläggning av ansökan om bygglov 2012; detta enligt domstolens återvisning 2014. Men varken försidan eller ansökan om bygglov 2012 behandlades i nämnden 2015, inte heller redovisades domstolens motiveringar beträffande verandans status och inte heller att ansökan om undantag varit obefogad.

Istället öppnades ett nytt ärende där det centrala temat gällde byggfel; en i och för sig viktig sak; dock utan samband med domstolens beslut och tolkning av verandans status. Tvärt mot domstolens uppfattning framför byggnadsgranskningen att verandan varit en taktäckt terrass, (*katettu terassi*) och att man av den anledningen decimerat den av sakkunnig arkitekt uppmätta våningsytan för A-husets markvåning med 25 m²; varefter nämnden dragit den konklusionen att en överskridning skett i och med ombyggnaden 2005.

Ds.



