

## Till Stadsstyrelsen i Grankulla stad

### Ärende:

Komplettering till min, [REDACTED] skrivelse av den 19 juni 2020 och inlämnad till Stadsstyrelsen samma dag.

Byggnadsnämnden 2012 beslöt att de enligt 1980 med lov beviljade och 1981 – 1984 förverkligade huvudritningarnas veranda inte var en sådan byggnad vars våningsyta räknas; till den slutsatsen hade nämnden kommit då verandans byggnadsyta – lika stor som verandans våningsyta – inte redovisats i projektets ytor. Byggnadsinspektionens förfarande var osakligt av följande skäl:

**De bestämmelser som skulle ha legat till grund i stadens handläggning av bygglov (2012) och undantag (2012) för en 2005 utförd ombyggnad av veranda till del av bostadens huvudsakliga uppehållsrum i 1. vån. Alpvägen 10 A.**

### Vilken lag skulle ha tillämpats?

Den lag som gällde vid byggnadens uppförande 1980, dvs Byggnadslagen 1958 (lagen 1958), eller den lag som gällde vid tidpunkten för ombyggnaden 2005 (åtgärdstillstånd) eller 2012 (bygglov och ansökan om undantag i efterhand).

-

Enligt lagen 2000 (216 §) gällde denna lag.

Beträffande beräkningen av våningsytan (217 §) – gäller en övergångsbestämmelse för byggnad som uppförts enligt stadsplan före 2000 – där stadsplanen även gällde vid ikraftträdandet av lagen 2000. I sådant fall skall våningsytan beräknas enligt den stadsplanen och bestämmelserna om *nybyggnad* i lagen 1958.

Stadsplanen från 1990 gällde vid lagens ikraftträdande 2000 och den omständigheten är grunden till att övergångsbestämmelsen om våningsytan inte skall tillämpas.

-

**På 1970-talet beslöt staden att ändra stadsplanen för Norra Grankulla.** Arbetet pågick under hela 1980 -talet och stadsplaneändringen trädde i kraft den 19.01.1990. I den nya planen tilläts två bostäder i åtskilda hus mot två bostäder i en byggnad i den tidigare planen (fi. kaksihuoneistoinen rakennus).

I planen infördes även bestämmelsen för *områdets användning av redan uppförda byggnader* i beteckningen AO-8 och de fick statusen "tidigare uppförd byggnad"; deras omfattning, vid tidpunkten för stadsplanens ikraftträdande den 19.01.1990 omräknad till våningsyta är oberoende gentemot den begränsande bestämmelsen för var tomt skilt angivna våningsytan (400 m<sup>2</sup> för Alpvägen 10).

Men fr.o.m. 2012 efterföljer inte staden planens bestämmelser gällande största tillåtna våningsytor; bestämmelsen för på tomt *enskild tidigare uppförd byggnad* och

bestämmelsen för byggnader som uppförs på tomt efter den 19.01.1990.

Istället för att följa de två bestämmelserna räknar staden våningsytan från tidigare uppförd byggnad som del av tomtens våningsyta; som del av den yta som gäller enbart byggande efter 19.01.1990. Detta trots att man i finsk lagstiftning och förvaltning inte avgör ärenden enligt regler som tillkommit efter det åtgärden eller handlingen utförts (undantaget; krigsansvarighetslagen 1944; påtvingad av Sovjetunionen).

Dock gäller bestämmelsen om tomtens största tillåten våningsyta enbart för de byggnader som uppförs efter 19.01.1990. Med andra ord skall våningsyta för tidigare uppförd byggnad inte deklarerar som del av den för tomtens angivna våningsyta.

Henrik Sandström, stadens ansvarige tjänsteman för stadsplaneringen 1990 – 1995, har i samtal med undertecknad spontant uttryckt sin uppfattning om "oberoende"-bestämmelsen, citat; "man skall inte blanda samman våningsytorna för tidigare byggnader med nya byggnader".

I avsnittet 4.1 Principer för hur användningsändamålet preciseras (Miljöministeriets anvisningar för beteckningar och bestämmelser i detaljplaner) klarläggs följande: "Om planen tillåter flera alternativa användningsändamål, ... , kan man utfärda en bestämmelse om den tillåtna byggrätten för respektive användningsändamål." AO-8 exemplifierar just en sådan bestämmelse.

**Verandans status som nybyggnad, 130 §, alternativt som lätt konstruktion, 131 § i lagen 1958 avgjordes på basen av de med lov beviljade huvudritningarna för A-huset 1980; det oaktat verandans byggnadsyta och våningsyta då inte angivits i deklARATIONERNA av byggnads- och våningsytor!**

#### **134 § Behandling av ansökan om bygglov.**

Lagstiftaren poängterar att "Det viktigaste resultatet av tillståndsbehandlingen är att de huvudritningar i enlighet med vilka byggandet skall ske godkänns i samband med att bygglov beviljas. Om detta föreslås en uttrycklig bestämmelse i lagen".

Propositionens detaljmotivering till 134 § 1. mom.

Lagstiftaren prioriterar de godkända ritningarnas byggnadstekniska beskrivning framom rättsprövningen i 135 §. Prioriteringen ger kommunens byggnadstillsynsmyndighet möjlighet att pröva och godta avvikelser från de förutsättningar som i 135 § ligger till grund för beviljande av bygglov; tex. avvikelse från den i detaljplanen gällande våningsytan. Prioriteringen stöder lagens avsikt att överföra beslutsfattandet om avvikelser till den lokala administrationen.

-

#### **135 § Förutsättningarna för bygglov.**

I sex (6) punkter preciseras förutsättningarna för beviljande av lov. Enligt punkt 1) skall byggprojekt överensstämma med gällande detaljplan. I framställningen ovan framgår att projektets byggnadsyta 1980 avvek från stadsplanen (1963). Däremot överensstämde A-huset 2012 planens (1990) bestämmelser om "tidigare uppförd byggnad", då den tidigare uppförda byggnadens byggnadsyta – omräknad till våningsyta – var oberoende till den i planen anvisade våningsytan.

Beviljande av tillstånd skall avgöras enligt de rättsfaktum som gällde vid behandlingstidpunkten. Någon bestämmelse om detta föreslås inte i lagen, eftersom avsikten inte är att ändra vedertagen förvaltnings- och rättspraxis.

Propositionens detaljmotivering till 135 § 4. mom.

Enligt motiveringen till 134 § prioriterar lagstiftaren betydelsen av de med lov beviljade huvudritningarnas innehåll då de avviker från förutsättningarna. Dessa omständigheter gällde även 1980 enligt vedertagen förvaltning- och rättspraxis.

-

**Begreppet våningsyta infördes i Bygglagen 1958** och definierades där som den yta som ligger innanför ytterväggarnas utsidor; där den totala våningsytan är summan av de enskilda våningarnas ytor. I många stadsplaner (dock inte alla) är byggnadens omfattning i dag uttryckt som största tillåten våningsyta.

**Största tillåten våningsyta får enligt lag och förordning överskridas:** *historik <*

- Som en följd av 1970 -talets energikris gavs 1979 en förordning där största tillåten våningsyta fick överskridas med upp till 5 % då man för att minska energibehovet för byggnadens uppvärmning använde mer isolering = tjockare ytterväggar. Cirka ett decennium senare utvidgades 5 % -regeln att även gälla tjockare väggar i syfte att förbättra byggnadens arkitektur och stadsbilden.
- Lagen 2000, 115 §, anger att där ytterväggar är tjockare än 25 cm får byggnaden överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta. Exempel: I det fall man till en byggnad vars yttermått är 10 x 10 meter, där stadsplanen största tillåten våningsyta är 100 m<sup>2</sup> och väggjockleken är 25 cm, tillbygger en 40 cm tjockare yttervägg, blir våningsytan 116,64 m<sup>2</sup>, dvs. exemplets våningsyta avviker med mer än 16,5 %.
- Lagen 2000, 175 §, beviljar mindre undantag. I rättspraxis är gränsen mellan mindre och märkbara avvikelser från våningsytan 10,5 %, men exempel på kommunala beslut där större avvikelser godkänts kan studeras på webben. Vid det kommunala beslutsfattandet om bygglov skall det prövas att undantaget inte strider mot de förutsättningar som hänför sig till områdesplaneringen. Ett mindre undantag torde mycket sällan ha sådana följder. *Syftet med mindre undantag är att minska behovet av undantag och att utvidga användningsområdet för bestämmelsen i byggnadslagen 1958 132 § 4 mom., vilken gällde mindre undantag.* När det gäller undantag i lagen 2000, 23 kap., är det i akt och mening att följa lagens grundtanke; stärkandet av det kommunala beslutsfattandet och att det är den kommunala myndigheten som i första hand har beslutanderätt. Propositionens detaljmotivering till 23. kapitel 1 mom.
- Även större undantag kan beviljas vid lovgivning. Miljöministeriet anvisar att i föråldrade stadsplaner, där ändring av planen pågår eller beslut därom fattats och där redan finns beslut om grunderna för hur planen skall utvecklas, kan man beakta dessa faktorer vid bedömningen av förutsättningarna för beviljande av bygglov.

Beslut att ändra stadsplanen för Norra Grankulla togs på 1970-talet och utarbetandet av den nya planen pågick under hela 1980-talet. Det var just de synpunkter som Miljöministeriet ovan anger beträffande föråldrade stadsplaner som 1980 (och 1985) låg till grund för avvikelserna i byggloven Alpvägen 10. I loven uppgavs byggnadsytan 375 m<sup>2</sup> istället för att efterfölja den största tillåtna byggnadsytan 350 m<sup>2</sup>. Loven beviljades trots deklarerad avvikelse 25 m<sup>2</sup> (c. 7 %). Såväl den deklarerade avvikelsen, som den verkliga (c. 14 %), eliminerades i stadsplanen 1990; detta därför att bestämmelsen om byggnadsytans begränsning till högst 350 m<sup>2</sup> ju inte längre gällde i den nya planen.

*Obs. I det fall byggnadsytan c. 22 m<sup>2</sup> deklarerats hade även våningsytan ökat med ytan c. 22 m<sup>2</sup>.*

#### **Sammanfattning över verandans tekniska och juridiska status:**

1. **1980.** De med byggnadslov beviljade huvudritningarna skall ligga till grund vid bedömning av verandans status. Verandan, enligt ritningarna, uppfyllde de förutsättningar som kännetecknade *nybyggnad* enligt 130 § i lagen 1958. Det oaktat den totala byggnadsytan avvek från den i stadsplanen bestämda.

2. **1990.** Våningsytan för A-huset skall räknas enligt lagen 1958 för den *tidigare uppförda byggnadens* omfattning den 19.01.1990. Eftersom avvikelserna hade eliminerats i den nya stadsplanen i och med att byggnadsytans begränsning (350 m<sup>2</sup>) inte längre gällde, blev den tidigare 7 -procentiga avvikelsen legal och därmed såväl byggnadsytan som våningsytan 25 m<sup>2</sup> större än de deklarerade ytorna 1980 och 1985.
3. **2000.** Enligt den nya lagen fyllde verandan de förutsättningar som kännetecknar *byggnad*. Verandan fyllde även de mellan Esbo, Helsingfors, Vanda och Grankulla överenskomna anvisningarna för *grönrum* (fi. Viherhuone), vilket även Helsingfors förvaltningsdomstol gjorde 2014 i fallet Alpvägen.
4. **2005.** Byggnadsinspektionen godkände ritningar och hållfasthetsberäkningar för verandans ombyggnad och inspektionen överlämnade till byggherren de beviljade handlingarna cirka tre veckor efter det ansökan om åtgärdstillstånd inlämnats den 26.1.2005. Byggnadsinspektören - P. Lindholm - fann intet behov av att handlägga ombyggnaden som ett byggnadslov. Verandan var ju redan en byggnad !!!
5. **2012.** Byggnadsinspektionen anser att verandan skulle ha varit en terrass med tak; detta på grund av att verandans våningsyta inte var deklarerad 1985.
6. **2014.** Förvaltningsdomstolen hänvisar till att byggnadslov borde beviljats som en mindre avvikelse, 5,5 %, enligt 175 §. Ansökan om undantag var en följd av stadens osakliga beräkningar av den så kallade överskridningen 27 %.
7. **2015.** Inför nämndens handläggning av ärendet 2015 hade en kompetent och utomstående arkitekt SAFA uppmätt våningsytan för A-husets kvadratiska markvåning och intilliggande entréplan 1980 och 2015. Det oaktat refuserade byggnadsinspektionen uppmätningen med 25 m<sup>2</sup> med hänvisningen till att den ursprungliga verandan skulle ha varit en terrass med tak (fi. KATETTU TERASSI) !!!
8. **2017.** Den totala våningsytan för de två bostadshusen med bilstall torde ha varit åtminstone 550 m<sup>2</sup>. Byggnadernas yta var inte uppmätt. Våningsytan var det oaktat legal enligt bestämmelsen om oberoendet i AO-8 -bestämmelsen. I och med rivningen blev den återstående ytan för tidigare uppförda byggnader mindre; dock utan inverkan på tomtens byggnadsrätt 400 m<sup>2</sup>; vilken kunde disponeras för nytt A-hus och eller tillbyggnad av B-huset.  
- Handläggningen av ansökan om byggnadstillstånd för nytt A-hus skedde bakom stängda dörrar. I det fall anledningen därtill berodde på att nämnden inte önskade redovisa för en total våningsyta större än 400 m<sup>2</sup>, var åtgärden onödig och resultatet av stadens feltolkning av AO-8 -bestämmelsen.
9. **2019.** Byggnadsnämnden håller fast vid sina osakliga beräkningar beträffande våningsytan för Alpvägen 10.

### Grankulla den 13 november 2020

- Bifogas tre utlåtanden om verandans status 1980 och 2000.
- Uppmätning 12.03.2015 av våningsytan enligt lovrkning 1980.
- Uppmätning 12.03.2015 av den verkliga våningsytan i A-husets 1. våning
- Rekonstruktion av A-husets markvåning enligt stadens handläggning.
- Utdrag ur baskartan visar A-huset inklusive veranda med beteckningen "k", stenhus. Någon anteckning "kt" (katos) finns inte på verandans plats.

## LAUSUNTO

Allekirjoittaja on [REDACTED] pyynnöstä tutustunut arkkitehti Bruno Eratin laatimiin alle oleviin pääpiirustuksiin koskien Asunto Oy Alppiaurinkoa, jonka viranomaisen on leimalla hyväksynyt elokuun 4 p:nä 1980. Piirustukset ovat kopioitu Kauniaisten rakennusvalvonnassa 18.2.2014. [REDACTED] on kopiosarjaan merkkivärillä korostanut eräitä piirustusteknisiä merkintöjä.

- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 03; 1. KERROS
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 05; LEIKKAUS A-A
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 08; JULKISIVU ETELÄÄN
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 010 A; RAKENNELEIKKAUKSET US 3, US 4 ja VK 3.

[REDACTED] on siten kysynyt:

***Onko VERANTA kerrosalaan laskettava?***

Kun olen vastannut myönteisesti, hän on sen jälkeen pyytänyt minut allekirjoittamaan seuraavan toteamuksen:

Täten allekirjoittaja toteaa että piirretty veranta sijaitsee ensimmäisessä ja neliömuotoisessa kerroksessa. Verantaan huonealaksi on merkitty 20 m<sup>2</sup> ja kerroksen sivujen mitta 12 540 mm. Käyttötarkoitukseltaan se on teknisesti suunniteltu pysyväksi ja puolilämpimiksi. Veranta oli 1980 kerrosalalaskennan ohjaavien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava ja se on tämänkin päivän olevien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava.

Paikka ja aika ..... *Helsingissä 24 helmikuuta 2014*

Allekirjoittaja ..... *Aaro Vuorenen*

Ammatti ja toimi ..... *Arkkitehti SAFA*

Ammattipätevyksieni on Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 mukaan ..... *AA*

- o AA (MRA 48 § 1 mom.) on rakennussuunnittelijan korkein pätevyys.

Allekirjoituksen todistaa: [REDACTED]

Allekirjoituksen todistaa: [REDACTED]

## LAUSUNTO

Allekirjoittaja on arkkitehti [REDACTED] pyynnöstä tutustunut arkkitehti Bruno Eratin laatimiin alle oleviin pääpiirustuksiin koskien Asunto Oy Alppiaurinkoa, jonka viranomainen on leimalla hyväksynyt elokuun 4 päivä 1980. Piirustukset ovat kopioitu Kauniaisten rakennusvalvonnassa 18.2.2014. [REDACTED] on kopiosarjaan merkkivärillä korostanut eräitä piirustusteknisiä merkintöjä.

- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 03; 1. KERROS
- PAAPIIRUSTUS ARK 129 05; LEIKKAUS A-A
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 08; JULKISIVU ETELÄÄN
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 010 A; RAKENNELEIKKAUKSET US 3, US 4 ja VK 3.

[REDACTED] on siten kysynyt:

**Onko VERANTA kerrosalaan laskettava?**

Kun olen vastannut myönteisesti, hän on sen jälkeen pyytänyt minut allekirjoittamaan seuraavan toteamuksen:

Täten allekirjoittaja toteaa että piirretty veranta sijaitsee ensimmäisessä ja neliömuotoisessa kerroksessa. Verantaan huonealaksi on merkitty 20 m<sup>2</sup> ja kerroksen sivujen mitta 12 540 mm. Käyttötarkoitukseltaan se on teknisesti suunniteltu pysyväksi ja puolilämpimiksi. Veranta oli 1980 kerrosalalaskennan ohjaavien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava ja se on tämänkin päivän olevien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava.

Paikka ja aika ..... HELSINKI 21.2.2014 .....

Allekirjoittaja ..... [REDACTED] .....

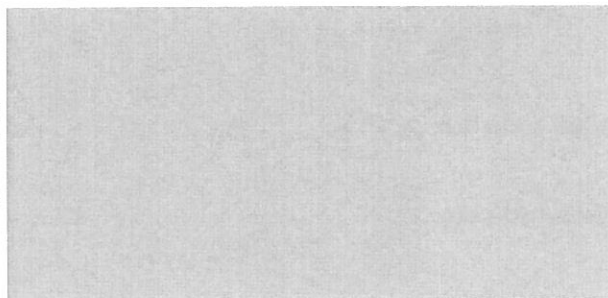
Ammatti ja toimi ..... STAFFAN LÖNNELIN  
ARKKITEHTI, YHDYSKUNTAARHITTELUUN PROF. (TT) .....

Ammattipätevyyksieni on Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 mukaan ..... A .....

0-aa (MKA 46 § 1 mom.) on rakennussuunnittelijan korkein pätevyys.

Allekirjoituksen todistaa:

Allekirjoituksen todistaa:



## LAUSUNTO

Allekirjoittaja on arkkitehti [REDACTED] pyynnöstä tutustunut arkkitehti Bruno Eratin laatimien alle oleviin pääpiirustuksiin koskien Asunto Oy Aippiaurinkoa, jonka viranomainen on leimalla hyväksynyt elokuun 4 p:nä 1980. Piirustukset ovat kopioitu Kauniaisten rakennusvalvonnassa 18.2.2014. [REDACTED] on kopiosarjaan merkkivärillä korostanut eräitä piirustusteknisiä merkintöjä.

- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 03; 1. KERROS
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 05; LEIKKAUS A-A
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 08; JULKISIVU ETELÄÄN
- PÄÄPIIRUSTUS ARK 129 010 A; RAKENNELEIKKAUKSET US 3, US 4 ja VK 3.

[REDACTED] on siten kysynyt: **Onko VERANTA kerrosalaan laskettava?**

Kun olen vastannut myönteisesti, hän on sen jälkeen pyytänyt minut allekirjoittamaan seuraavan toteamuksen:

Täten allekirjoittaja toteaa että piirretty veranta sijaitsee ensimmäisessä ja neliömuotoisessa kerroksessa. Verantaan huonealaksi on merkitty 20 m<sup>2</sup> ja kerroksen sivujen mitta 12 540 mm. Käyttötarkoitukseltaan se on teknisesti suunniteltu pysyväksi ja puolilämpimiksi. Veranta oli 1980 kerrosalalaskennan ohjaavien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava ja se on tämänkin päivän olevien määräysten mukaan kerrosalaan laskettava.

Paikka ja aika ISTUOISSA 24.2.2014

Allekirjoittaja [REDACTED]

THOMAS MEYER

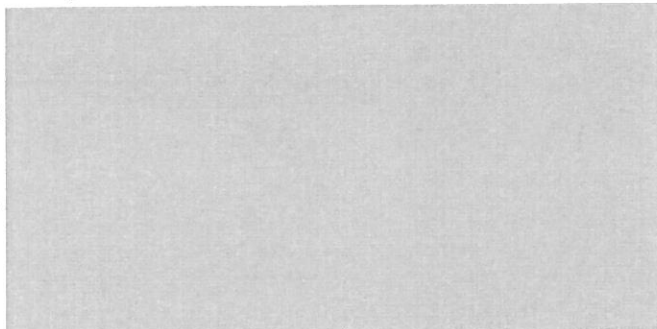
Ammatti ja toimi ARKKITEHTI / LUPA-ARKKITEHTI

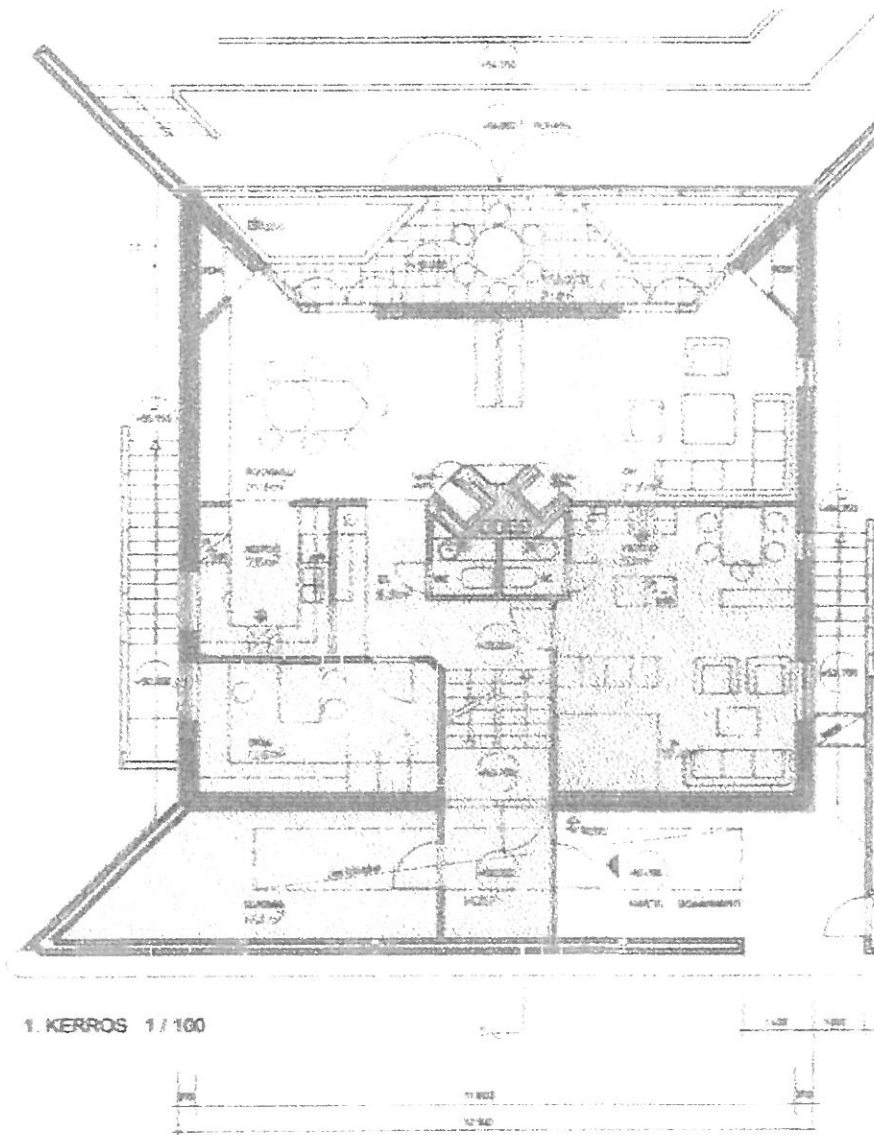
Ammattipätevyyksieni on Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 mukaan AA

- o AA (MRA 48 § 1 mom.) on rakennussuunnittelijan korkein pätevyys.



Allekirjoituksen todistaa:

Allekirjoituksen todistaa:

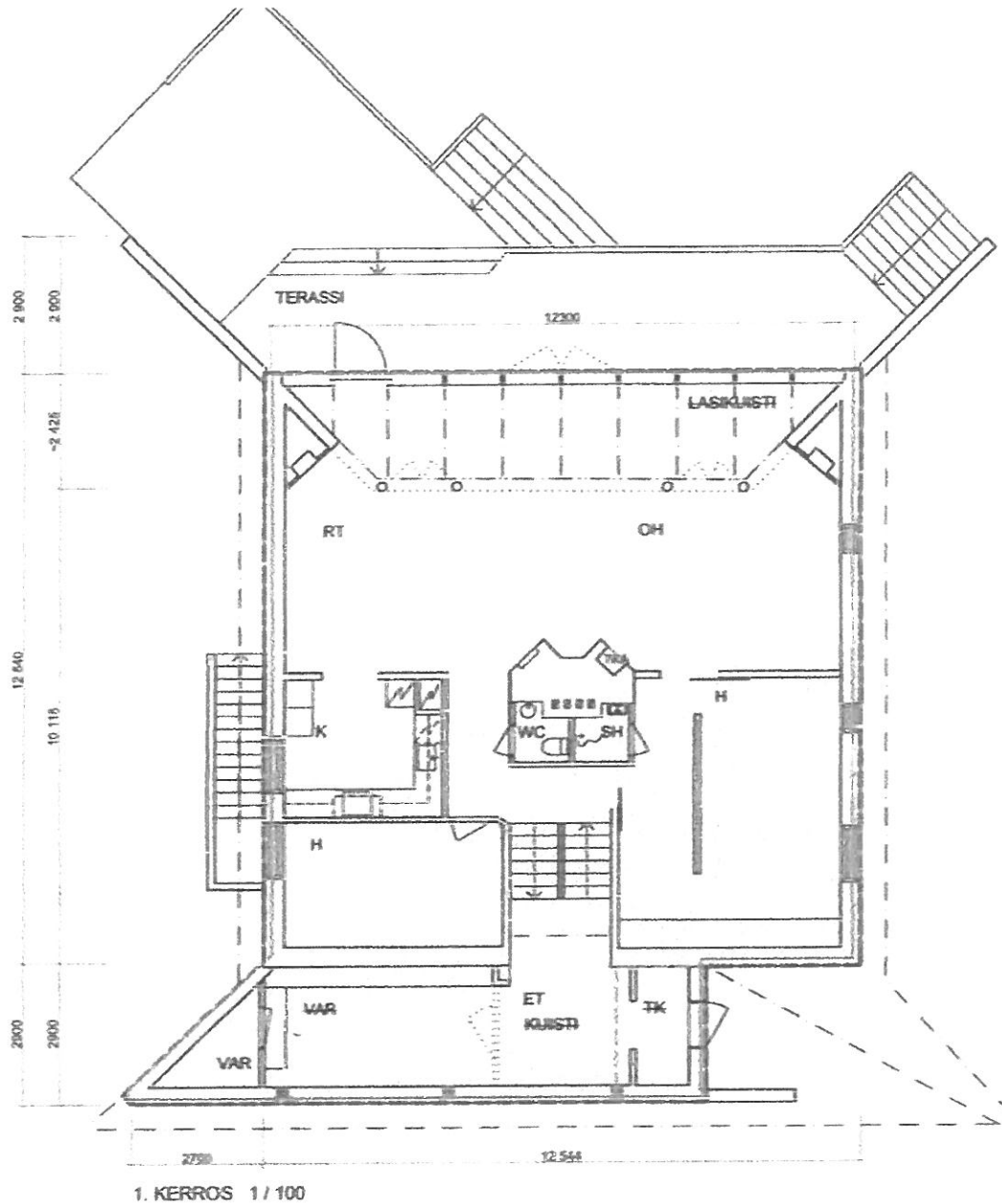


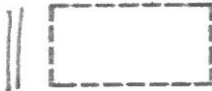




1. KERROS 1/100

- 
 alkuperäisen lupapöytäruusun mukainen kerrosala 179,7 m<sup>2</sup>  
 (vain 250mm ulkoseinäästä kerrosalaan huomioiduna)
- 
 alkuperäisen lupapöytäruusun mukainen kerrosala 185,0 m<sup>2</sup>  
 (ulkoseinien ulkopinnan mukaan)





- 
 nykytilanne kerrosala 190,2 m<sup>2</sup>  
 (ulkoseinien ulkopinnan mukaan)
- 
 nykytilanne kerrosala/peittoala 183,3 m<sup>2</sup>  
 (vain 250mm ulkoseinästä kerrosalaan huomioituna)
- 
 alkuperäisen lupapiirustuksen mukainen kerrosala 185,0 m<sup>2</sup>  
 (ulkoseinien ulkopinnan mukaan)

