

Begäran om omprövning av bygglovsbeslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden 11.06.2024
1477/10.03.00.04/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
byggnadstillsynschef Miia Hento, tfn 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi

Byggnadsinspektör Jan-Erik Strandvik har 24.4.2024 beviljat bygglov för fastigheten [REDACTED] genom besluten 638-2024-221 § 212 - 638-2024-228 § 219. I besluten har tillstånd beviljats för sju fristående hus med en bostad och en ekonomibyggnad.

Begäran om omprövning av bygglov har lämnats in 6.5.2024 och därmed inom utsatt tid.

Begäran om omprövning har lämnats in av ägaren till fastigheten [REDACTED]. Begäran om omprövning finns i sin helhet som bilaga.

Begäran om omprövning av bygglov

I begäran om omprövning av ett beslut om bygglov krävs att beslutet om bygglov ändras så att det avslås. Ett annat krav är att detaljplanen ska följas. För det tredje krävs att en inhägnad byggs längs gränsen till fastigheten för den som framställt begäran om omprövning.

Omprövning av bygglov har sökts på följande grunder:

1. Det beviljade lovet strider mot detaljplanen och bygganvisningen.
2. De beviljade byggloven motsvarar inte detaljplanen i fråga om antalet byggnader eller deras placering
3. De beviljade byggloven försämrar privatlivet för den som framställt begäran om omprövning och orsakar störningar
4. Byggnadernas färgsättning är inte lämplig för den rådande miljön.
5. En utredning om sättet att beräkna de ytor som byggs begärs
6. Förutsättningen är att en inhägnad byggs.

Överensstämmelse med detaljplanen

Enligt 43.1 § i Borgå stads förvaltningsstadga ansvarar stadsplaneringschefen för stadsbilden och yttrar sig vid behov om huruvida något byggprojekt stämmer överens med den gällande detaljplanen. Av stadsplaneringen begärdes ett utlåtande om byggprojektets överensstämmelse med detaljplanen och bygganvisningen samt lämplighet för miljön.

Den som framställt begäran om omprövning åberopar i fråga om antalet byggnader och deras placering den plan för kvarteret som presenterats i samband med bygganvisningar i detaljplanen och som är helt riktgivande. I planen presenteras ett alternativ till placeringen av byggnader samt antalet byggnader.

I detaljplanen presenteras den bindande byggnadsytan med punktstreckad linje och de riktgivande byggnadsytorna med streckad linje. Alla byggnader ligger inom den bindande byggnadsytan. Antalet byggnader har inte begränsats i detaljplanen. Den våningsyta som byggs har inte specificerats enligt byggnadstyp i detaljplanen, varför man får bygga en ekonomibyggnad på fastigheten. Endast den största tillåtna våningsytan anges i detaljplanen.

I planritningen finns en specificering av våningsytan. Beräkningen av våningsytan baserar sig på normal praxis. En byggnadsrättslig våningsyta är en yta från vilken tillåtna minskningar har gjorts, t.ex. tekniskt utrymme, trappa i 2. våningen och en vägg som överskrider 250 mm osv.

Den tillåtna våningsytan på 900 m² enligt detaljplanen överskrids inte.

Onödig olägenhet enligt MarkByggL 135 §

Vid sidan av de grundläggande förutsättningarna för byggande ska det i bygglovsförfarandet säkerställas att byggnaden inte placeras eller byggs så att den orsakar en granne onödig olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av en grannfastighet. På ett detaljplaneområde ska beaktas att placeringen av byggnadsytan, byggnadens våningsyta, byggnadshöjden och andra omständigheter redan har avgjorts i detaljplanen. Den som ansöker om bygglov har rätt att fullt ut utnyttja den bygg rätt som givits i planen.

Bestämmelsen förpliktar dock att fästa uppmärksamhet vid att grannen inte orsakas onödig olägenhet när bygglov beviljas.

Som hinder för beviljandet av bygglov som gäller olägenhet för grannar, har oftast i lagpraxis gällt andra förutsättningar enligt 135 § (t.ex. HFD 16.9.2003 T 2174, markanvändningens anpassande till den bebyggda miljön och plats; HFD 21.11.2002 T 3019, anpassande av bil- och cykelskyddstak till miljön).[https://suomenlaki.almatalent.fi/ - //Regulation/Regulation/Ym201/Ym201_P135//](https://suomenlaki.almatalent.fi/-//Regulation/Regulation/Ym201/Ym201_P135//)

Byggnaderna är placerade på tomten i enlighet med byggområden i detaljplanen och på 2–8 meters avstånd från granntomterna. Byggnadens avstånd från tomtgränsen för den som inlämnat begäran om omprövning, är 8 meter. Byggnaden ligger cirka 15 meter från ett bostadshus på granntomten.

Byggnadens läge medför inte sådan onödig olägenhet för grannen, som avses i 135 § i MarkByggL.

Den som framställt begäran om omprövning har påpekat ovan nämnda saker redan vid hörandet av grannen och i beslutet har man besvarat anmärkningarna.

I begärandena om omprövning har det inte förelagts sådana omständigheter enligt vilka besluten borde upphävas. Besluten om bygglov och rätt att inleda arbete har fattats i enlighet med kraven i

MarkByggL och förvaltningslagen. Det finns inte skäl att upphäva byggnadsinspektörens beslut med hänvisning till de ovan anförda motiveringarna.

Bilagor:

Beslut

Byggnadsinspektörens beslut om bygglov (inkl. utlåtanden och grannarnas anmärkningar)

638.2024–221 § 212

638.2024–222 § 213

638.2024–223 § 214

638.2024–224 § 215

638.2024–225 § 216

638.2024–226 § 217

638.2024–227 § 218

638.2024–228 § 219

Huvudritningar

Detaljplan och bygganvisningar

Begäran om omprövning

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar

anteckna begäran om omprövning för kännedom med bilagor instämma i byggnadstillsynens uppfattning i ärendet och avslå begäran om omprövning.

Paragrafen justeras genast.