

Begäran om omprövning av bygglovsbesluten

Tillstånds- och tillsynsnämnden 11.06.2024
1510/10.03.00.04/2024

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

Byggnadsinspektör Jan-Erik Strandvik har 8.5.2024 beviljat bygglov för fastigheten [REDACTED] genom besluten 638-2024-260 - 638-2024-266 § 247 - 253.

I besluten har tillstånd beviljats för sex fristående hus med en bostad och för ett parhus med två bostäder. För planeringsområdet gäller detaljplan DP- BP 117 som godkändes som byggnadsplan.

Det har lämnats in sex begäranden om omprövning av bygglov. Begäran om omprövning är daterad 27.5.2024 och 28.5.2024 och har således lämnats in inom utsatt tid.

Begäran om omprövning har lämnats in av följande fastighetsägare:



Begäranden om omprövning är i sin helhet som bilaga.

Begäran om omprövning av byggloven

I begäranden om omprövning av beslut om bygglov krävs att besluten om bygglov behandlas i tillstånds- och tillsynsnämnden. Ett annat krav är att byggloven ska avslås.

Omprövning av bygglov har sökts på följande grunder:

1. De beviljade tillstånden är olämpliga för området med tanke på stadsbilden.
2. De beviljade byggloven motsvarar inte i det hur tätt man byggt eller byggnadsmassan i området när det gäller antalet byggnader eller placeringen av dem.
3. De beviljade byggloven försämrar privatlivet för den som framställt begäran om omprövning och orsakar störningar
4. Byggnadernas form, höjd och antal lämpar sig inte för den rådande miljön.
5. Man önskar att det på tomten ska planteras betydligt fler växter på mångsidigare sätt, såväl träd som buskar.
6. Mängden byggande orsakar onödigt olägenhet med tanke på trafiken och våghållningen.

Överensstämmelse med detaljplanen

Enligt 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 byggnadsprojektets överensstämmelse med detaljplanen och lämplighet för miljön.

De som framställt begäran om omprövning åberopar antalet byggnader och i fråga om placeringen byggnadsordningen och byggnadsbeståndet som förverkligats på området. Fastighetsägaren har rätt att utnyttja all byggrätt på fastigheten och i enlighet med de beviljade tillstånden sker detta. Detaljplanen begränsar inte antalet byggnader.

I detaljplanen presenteras en bindande byggyta med punktstreckad linje. De områden som ska planteras blir på tomtens övre och nedre kant. Alla byggnader ligger inom den bindande byggnadsytan. Antalet byggnader har inte begränsats i detaljplanen. 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.

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 detaljplaneområdet styr lagakraftvunnen detaljplan byggandet, dess mängd och vid behov även andra krav som ställs på byggandet inom området för detaljplanen i fråga. Den som ansöker om bygglov har rätt att fullt ut utnyttja den byggrätt 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).

Byggnaderna är placerade på tomten i enlighet med byggområden i detaljplanen och på 5–8 meters avstånd från granntomterna. Detaljplanen styr inte vilket avstånd de byggnader som byggs ska ha. Det avstånd på åtta meter som nu anges i planen är tillräckligt.

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

En del av anmärkningarna i begäran om omprövning har redan besvarats i beslutet, eftersom man hade anmärkt om dem i samband med hörandet av grannarna.

Varje fastighet sköter snöarbeten på sin egen fastighet. På fastigheten som fått bygglov har man föreslagit platser för snötippning. Stadens infrastruktur ansvarar för gatuområdena och deras skötsel. Stadens infrastruktur har yttrat sig om bygglov.

Den massiva byggnaden i två våningar Byggnadstillsynens tolkning om planbestämmelsen I_{1/2} är att andra våningen får ha hälften av första våningens våningsyta. Planen begränsar inte höjden på takåsen. Tillståndsprövningen omfattar inte planeringen av byggnader, utan om förutsättningarna för bygglov uppfylls, görs ett positivt bygglovsbeslut.

Byggnadsinspektören har agerat omsorgsfullt vid beviljandet av besluten. Det fanns förutsättningar för att bevilja bygglov.

I begärandena om omprövning har det inte förelagts sådana omständigheter enligt vilka besluten borde upphävas. Besluten om bygglov 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 bygglovsbeslut (inkl. utlåtanden och grannens anmärkningar)

638.2024–260 § 247

638.2024–261 § 248

638.2024–262 § 249

638.2024–263 § 250

638.2024–264 § 251

638.2024–265 § 252

638.2024–266 § 253

Huvudritningar

Detaljplan

Begäranden om omprövning

Byggnadstillsynschefen