

Svar på begäran om åtgärder

Tillstånds- och tillsynsnämnden 18.08.2026
1914/10.03.00.10/2026

Beredning och tilläggsuppgifter:
Byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Sammanfattning

Borgå stads byggnadstillsyn har via e-post fått en begäran om åtgärder av [REDACTED] som är ägare till fastigheten [REDACTED]. I begäran om åtgärder krävs att Borgå stads byggnadstillsyn vidtar åtgärder och utreder om placeringen av den täckta bilparkeringen, fasaderna på bilparkeringen och placeringen av gränstaketet mellan fastigheterna är lagenliga på fastigheten [REDACTED].

Specificering av fastigheten:

[REDACTED]

Ägare/innehavare:

[REDACTED]

Beskrivning av ärendet

På fastigheten [REDACTED] finns en täckt bilparkering och ett staket som är byggda fast i gränsen till den fastighet som ägs av [REDACTED].

För den fastighet där den täckta bilparkeringen [REDACTED] är belägen har beviljats bygglov för ett bostadshus och ett förråd 28.5.1973. Bilparkeringen framgår av de stämplade bygglovsritningarna till detta lov (bilaga 1). Det har inte ansökts om något separat lov för bilparkeringen, utan det har godkänts i samband med ansökan om bygglovet för bostadshuset.

Byggnadstillsynen i Borgå stad har 4.6.2026 skickat en begäran om utredning (bilaga 2) till ägaren [REDACTED] av fastigheten [REDACTED]. I sin begäran om utredning har byggnadstillsynen i Borgå stad ställt följande frågor:

Varför ligger den täckta bilparkeringen och staketet på grannfastighetens sida?

Varför motsvarar inte den täckta bilparkeringen ritningarna i bygglovet?

[REDACTED] har svarat via e-post 12.6.2026 (bilaga 3).
En fri sammanfattning av svaret:

– Enligt fastighetsägaren har både den täckta bilparkeringen och staketet mellan tomterna funnits på sina nuvarande platser ända sedan de ursprungligen byggdes på 1970-talet, och deras placering har inte ändrats.

– Staketets brädor byttes ut i början av 2000-talet som en underhållsåtgärd, då staketets livslängd hade löpt ut. Enligt ägaren handlade det inte om att flytta staketet, utan om att reparera det på dess ursprungliga plats. (Enligt uppgifter som senare mottogs via e-post har staketet på fastigheten reparerats enligt en gemensam överenskommelse med Borgå stad år 2011 (bilaga 4)).

– Ägaren begär att byggnadstillsynen granskar dokumentationen från 1970-talet som rör det ursprungliga bygglovets, slutsynen och ibruktagningen för att utreda byggandet och placeringen av den täckta bilparkeringen.

– Ägaren framför en separat anmärkning om att tomtens råmärke, enligt ägarens uppfattning, har förstörts under byggarbeten på grannfastigheten.

– Ägaren anser att den täckta bilparkeringen och staketet har byggts, placerats och godkänts i enlighet med råmärket och de bestämmelser som gällde vid den tidpunkten, och att detta borde framgå av stadens arkivmaterial.

Byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi vid Borgå stads byggnadstillsyn har gjort ett inspektionsbesök på [REDACTED] fastighet 22.7.2026 kl. 10 (bilaga 5).

Vid inspektionsbesöket kunde man konstatera att den täckta bilparkeringen ligger på sin ursprungliga plats. Fasaderna på den täckta bilparkeringen har ändrats. Fasaderna är helt täckta med brädor i övre kanten, och på insidan har lagts marksten. Staketet mellan fastigheterna har reparerats, men på basis av erhållna uppgifter samt på basis av observationer som gjorts vid inspektionen finns det på sin ursprungliga plats.

På fastigheten [REDACTED] där den täckta bilparkeringen är belägen, genomfördes en slutsyn 10.7.1985 (bilaga 5). I slutsynen finns inga anmärkningar om att bilparkeringen eller staketet skulle ha uppförts i strid med det beviljade lovet. Det finns inte heller någon anmärkning i slutsynen om bilparkeringens eller staketets placering.

Vid det inspektionsbesök som genomfördes 22.7.2026 konstaterades även att råmärket som ligger på [REDACTED] sida inte längre finns på sin plats, utan har enligt ägaren till fastigheten [REDACTED] grävts bort på grund av byggnadsarbeten som utförts på [REDACTED] fastighet. Råmärket kunde ses bredvid sockeln på [REDACTED] byggnad.

Enligt lagfarten (bilaga 6) har fastigheten [REDACTED] övergått till [REDACTED] ägo 31.5.2022. Enligt uppgifter från Borgå stads byggnadstillsyn har fastigheten tidigare ägts av Borgå stad. Enligt

den byggnadshistoriska utredningen (bilaga 7) har det gjorts grundläggande förbättringsarbeten i byggnaden åren 1979–1981, och den har byggts om till ett konstnärshem. Byggnaden erbjöds till unga konstnärer som bostad och ateljé mot enbart el-, vatten- och uppvärmningskostnader. Byggnaden användes som konstnärshus ända fram till 2017. Enligt uppgifter från Borgå stads byggnadstillsyn har det inte uppstått oklarheter om den täckta bilparkeringens eller staketets placering under dessa år.

På grundval av begäran om utredning, inspektionsbesöket och granskningen av handlingarna kan man konstatera att staketets och den täckta bilparkeringens placering inte har förändrats sedan de byggdes. Det går inte att jämföra bilparkeringens placering med det ursprungliga råmärket, eftersom det har grävts bort. Den tidigare ägaren till fastigheten [REDACTED] Borgå stad, har inte påpekat för ägaren till fastigheten [REDACTED] att den täckta bilparkeringen eller staketet skulle ha placerats på fastigheten i strid med stadens (den dåvarande fastighetsägarens) vilja, eller att det skulle råda någon oklarhet kring deras placering. Man kan således konstatera att även om staketet och den täckta bilparkeringen enligt de nuvarande mätningarna i genomsnitt ligger cirka 80 mm på den fastighet som ägs av [REDACTED], så har det under årens lopp uppstått ett konkludent avtal mellan de tidigare fastighetsägarna, där staketets och bilparkeringens placering har godkänts av båda fastighetsägarna.

Motivering

Enligt 42 § i bygglagen (751/2023) krävs bygglov alltid om en byggnad som skyddas med stöd av en plan eller lag eller som är historiskt eller arkitektoniskt värdefull repareras eller ändras på ett sätt som har en betydande inverkan på byggnadens skyddsvärda eller arkitektoniska värde. Gamla Borgå är skyddat med stöd av detaljplanen och de fasadändringsarbeten som har utförts på den täckta bilparkeringen kräver bygglov. Byggnadens användningsändamål har också ändrats. Minst 30 procent av väggytan i den täckta bilparkeringen är inte längre öppen, varvid användningsändamålet har ändrats från täckt bilparkering till garage.

Enligt 100 § i bygglagen (751/2023) ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet med tanke på det allmänna intresset övervaka iakttagandet av planläggningen samt för sin del se till att det som föreskrivs om byggande i lagen om områdesanvändning eller föreskrivs eller bestäms med stöd av den iakttas i samband med byggandet. Dessutom ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet med tanke på det allmänna intresset övervaka byggandet enligt denna lag samt för sin del se till att det som föreskrivs i denna lag eller föreskrivs eller bestäms med stöd av den iakttas i samband med byggandet. Att värna om det allmänna intresset kan inte innebära att en byggnad och ett staket, som redan i över 50 år har stått på sin nuvarande plats i den historiskt betydelsefulla Gamla stan i Borgå, i efterhand ska flyttas på grund av sin placering när det handlar om 65–160 mm. Oklarheten kring placeringen har kommit fram med nutida mätningar, men

placeringen kan inte jämföras med råmärket som fanns vid hörnet av den täckta bilparkeringen, eftersom råmärket har grävts bort.

För det bygglov som beviljades 1973 förrättades en slutsyn 10.7.1985. I protokollet över slutsynen finns inga anmärkningar om att bilparkeringen eller staketet skulle ha uppförts i strid med det beviljade lovet. Det finns inte heller någon anmärkning i slutsynen om bilparkeringens eller staketets placering (bilaga 8).

Enligt Högsta domstolens prejudikat 7.6.2023 (HD:2023:41) (bilaga 9) kan rätten att ha en byggnad på mark som ägs av någon annan basera sig på ett konkludent avtal. Den tidigare ägaren till fastigheten som ägs av [REDACTED], det vill säga Borgå stad, har under cirka 50 års tid inte gjort några anmärkningar angående den täckta bilparkeringens eller staketets placering. Man kan således konstatera att det har uppstått ett konkludent avtal mellan fastigheterna om bilparkeringens och staketets placering. Staketets placering har varit känd för den nuvarande ägaren av fastigheten [REDACTED] när denne anskaffade fastigheten och det kan därför inte anses att bibehållandet av staketet på dess nuvarande plats medför väsentligt större olägenhet än vid tidpunkten då avtalet ingicks.

Lagrum som har tillämpats
Bygglagen (751/2023) 100 §

Bilagor	
Bilaga 1	Stämplade lovrutningar
Bilaga 2	Begäran om utredning 4.6.2026
Bilaga 3	Svar per e-post 12.6.2026
Bilaga 4	Diskussion per e-post 23.7.2026
Bilaga 5	Protokoll över inspektionsbesök 22.7.2026
Bilaga 6	Lagfart daterad 23.7.2026
Bilaga 7	Byggnadshistorisk utredning
Bilaga 8	Protokoll över slutsyn 10.7.1985
Bilaga 9	HD:2023:41
Bilaga 10	Begäran om åtgärder

Rakennusvalvontapäällikkö

Placeringen av staketet och den täckta bilparkeringen kräver inga ytterligare åtgärder.

Den täckta bilparkeringens fasader måste återställas så att de stämmer överens med det beviljade lovet, eller så måste bygglov ansökas för dem senast det angivna datumet.