

Fullmäktigemotion om att beakta den bebyggda miljön vid nybyggnation

356/10.03.00/2018, 100/00.02.00/2018

STF 08.04.2019 § 15

Mer information:

ledande byggnadsinspektör Sirkka Lamberg, tfn 050 308 3211
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Ledamot Tapani Jääskeläinen lämnade 15.10.2018 en motion där man efterlyser en utredning om relationen mellan detaljplanebestämmelserna och byggnadsordningen i fråga om deras förpliktande karaktär samt om hur byggnadsutskottet och stadsbildskommittén ska beakta bestämmelserna i byggnadsordningen i sina beslut (**bakgrundsmaterial**).

Relevanta lagrum och utdrag ur kommentatorverk till MBL:

I 14 §, Byggnadsordning, 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen ingår bl.a. följande bestämmelser:

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

(Byggbestämmelsesamlingen kommer att ersättas av förordningar.)

I 58 §, Detaljplanens rättsverkningar, i markanvändnings- och bygglagen ingår bl.a. följande bestämmelser:

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen.

I verket Maankäyttö- ja rakennuslaki av Jääskeläinen, Syrjänen, Hurmeranta och Wähä (2018) ingår i kommentarerna på s. 386 bl.a. följande (inofficiell översättning, verket finns endast på finska):

Traditionellt sett har skyldigheten att verka i enlighet med planen ingått i planernas rättsverkningar. Detta innebär en skyldighet att efterleva planen och samtidigt också ett stående förbud mot att agera i strid med planen. Skyldigheten att verka i enlighet med planen bidrar till att säkra att planen omsätts i praktiken.

I 175 §, Mindre undantag i samband med bygglov, i markanvändnings- och bygglagen ingår bl.a. följande bestämmelser:

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan under de förutsättningar och begränsningar som anges i 171 § bevilja bygglov när det är fråga om mindre undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande.

Förutsättningen för ett mindre undantag som gäller en byggnads tekniska och motsvarande egenskaper är dessutom att undantaget inte innebär att centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.

I 171 §, Behörighet att bevilja undantag och förutsättningarna för undantag, i markanvändnings- och bygglagen ingår bl.a. följande bestämmelser:

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,*
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,*
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller*
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.*

Den ledande byggnadsinspektörens utredning:

Bestämmelser som reglerar byggverksamhet finns i lag (MBL), förordningar, i planen och i byggnadsordningen.

Bestämmelserna är förpliktande i prioritetsordning så att lagen (MBL) och förordningarna kommer först, sen kommer detaljplanen som har gjorts upp i kommunen, och sist byggnadsordningen som har gjorts upp i kommunen.

Lagen och detaljplanen får inte stå i strid med varandra. Om en sådan situation trots allt föreligger så ska alltid lagen tillämpas i första hand.

Planen fastställer bl.a. den tillåtna "byggnadsmassan" på en fastighet, dvs. hur mycket man får bygga på tomten, var det får byggas på tomten och hur många våningar som är tillåtna (dvs hur höga byggnaderna får vara). I samband med att planen görs upp granskas också förutsättningarna för att i praktiken bygga det som är "tillåtet i planen" på byggplatsen.

Utgångspunkten i all planläggning är att planen förr eller senare kommer att omsättas i praktiken och att byggrätten enligt planen kommer att resultera i byggnader. Det som byggs ska med andra ord också passa ihop med det planenliga framtida byggandet.

Utöver lagar och förordningar hör kommunens byggnadsordning till de bestämmelser som ska följas då man bygger.

Då ansökningar om bygglov behandlas granskar man att alla gällande lagar, förordningar och andra bestämmelser tillämpas.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan då det är motiverat bevilja mindre undantag från bestämmelserna, under förutsättning att undantaget inte innebär att centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.

I behandlingen av ansökningar om bygglov fästs särskild uppmärksamhet vid att den tilltänkta byggnaden ska passa in med miljön och stadsbilden samt vid markens nuvarande höjdlägen och hur stor höjning av markytan som krävs. En byggnad ska alltid anpassas till terrängen, och det är inte tillåtet att bygga vallar eller på annat sätt artificiellt höja markytan.

I anslutning till ansökningar om bygglov är det allmän praxis att be planera-

ren visa områdessektioner, vilket ger möjlighet att bedöma den planerade byggnaden i relation till den omgivande bebyggelsen. Utöver det ska planeraren, beroende på fallet, illustrera den existerande omgivningen med t.ex. fotografier eller 3D-modeller och också visa hur den planerade byggnaden kommer att passa in i miljön.

Grankulla stads byggnadstillsyn bistås av stadsbildskommittén som sakkunnigorgan.

Stadsbildskommittén ger utlåtande om alla projekt som påverkar stadsbilden. Utlåtandet har en stark styrande verkan i att styra besluten som fattas av byggnadsutskottet och byggnadsinspektören.

STS:

Fullmäktige antecknar det ovan anförda för kännedom som svar på fullmäktigemotionen om att beakta den bebyggda miljön vid nybyggnation och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.