

Åläggande av vite i förvaltningstvångsärende som avses i 182 § i markanvändnings- och bygglagen.

Tillstånds- och tillsynsnämnden 29.08.2023 § 89
1884/10.03.00.01/2023

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

Sammanfattning

På grund av ett tillsynsbesök har byggnadstillsynen uppmanat innehavarna av fastigheten [REDACTED] att inom utsatt tid avlägsna en olovlig ekonomibyggnad från fastigheten. Byggnadstillsynen har konstaterat att uppmaningen inte har följts. Det föreslås till nämnden att fastighetsinnehavarna åläggs vidta åtgärder med hot om böter.

Fastighet:

[REDACTED]

Ägare/innehavare:

[REDACTED]

Beskrivning

Åläggandet gäller en fastighet [REDACTED] som ingår i området för en gällande landskapsplan, samt delgeneralplan för byar och glesbygd som fullmäktige godkänt. I båda planerna ingår markeringen MU (jord- och skogsbruksdominerat område, behov att styra friluftslivet eller miljövärden).

Byggnadstillsynen har utfört ett inspektionsbesök på fastigheten 10.11.2015 och konstaterat då att det på fastigheten byggs en ekonomibyggnad utan bygglov enligt § 125 av markanvändnings- och bygglagen (132/1999). Byggnadstillsynen har avbrutit byggandet 11.11.2015.

Ekonomibyggnaden har två våningar. Ekonomibyggnaden har en nyttjad vind. Ekonomibyggnadens våningsyta är 130 m²-vy.

Man har senare ansökt om ett undantagslov för ekonomibyggnaden. Stadsutvecklingsnämnden har förkastat ansökan med sitt beslut 22.3.2016 § 51. Motivering till förkastningen var bl.a.:

”Enligt byggnadsordningen är byggrätten för byggplatsen 68,5 m²-vy. Den utnyttjade byggrätten på byggplatsen är för tillfället 147 m²-vy. Om lovet beviljas överskrids byggrätten med 65 m²-vy (44 %) jämfört med den utnyttjade byggrätten. Överskridningen är 143,5 m²-vy (209 %) jämfört med byggrätten enligt byggnadsordningen. Detta innebär att syftet med byggnadsordningens bestämmelse väsentligt åsidosätts i fråga om byggrätten.”

Ett bygglov för ekonomibyggnaden hade sökts efter byggandet, och ansökan hade förkastats 28.6.2017 § 357 på följande grunder:

”Stadsutvecklingsnämndens negativa beslut om undantag (§ 51, 22.3.2016). Ägaren ansökte om lov för en båthall, storlek 65 m²-vy, som har byggts olovligt. Enligt beslutet har byggrätten utnyttjats. Sökanden har 9.5.2016 lämnat in en ansökan om bygglov för samma byggnad med ändringar som hävdar att byggnaden är ett skyddstak för båtar utan en kalkylerad våningsyta. Enligt ansökan kan byggnaden inte anses som ett skyddstak utan våningsyta, på grund av att den är utan öppningar, den har två våningar och utrustning som framgår från grunduppgifterna. Byggnadens läge vid tomtens kant skulle kräva att man följer brandföreskrifter, vilket inte är möjligt då det är fråga om ett öppet skyddstak.

Grannen hade inte gett lov att bygga vid tomtgränsen. Man har inte följt ett gott byggnadssätt. Dörrarna/öppningarna till byggnadens hall ligger på gränsen till granntomten, och därmed skulle all trafik till hallen ske genom grannens tomt. Byggnaden har utan lov byggts så att det inte finns grunder till att ändra den till ett skyddstak. Bland annat finns det utrymmen för vistelse och dylika utrymmen i övre våningen. I planen för skyddstaket har man framfört övre våningen som en takkonstruktion. Därmed uppfyller inte den framlagda planen kraven på skönhet, passande i den byggda miljön, eller tekniska krav, krav på användbarhet eller krav på ett gott byggnadssätt.”

Man har på nytt ansökt om ett undantagslov för ekonomibygnaden. Stadsutvecklingsnämnden har förkastat ansökan med sitt beslut 13.6.2023 § 100. Motivering till förkastningen var bl.a.:

”Båthallens våningsyta är 130 m²-vy, inte 65 m²-vy som finns i ansökan.

Ifall man skulle bevilja undantagslov för den byggda båthallen, som är 130 m²-vy till storlek, skulle totala våningsytan för byggplatsen fördubblas från nuvarande 147 m²-vy till 277 m²-vy. Då skulle byggplatsens exploateringsstal vara $e=0,13$ (byggnadsordningen tillåter max. $e=0,032$). Exploateringsstalet är fyra gånger det som byggnadsordningen tillåter. Redan nu är bygglovet för byggplatsen betydligt större än vad den nuvarande byggordningen tillåter för byggplatser under 5 000 m².

Fast man skulle ändra på båthallen så att dess våningsyta skulle vara 65 m²-vy, skulle byggplatsens totala våningsyta stiga med ca 44 %, från det nuvarande 147 m²-vy till 212 m²-vy. Då skulle byggplatsens exploateringsstal vara $e=0,10$.

Man ansökte om lov för samma projekt år 2016.

Stadsutvecklingsnämnden konstaterade då att det inte finns särskilda skäl som stöder ansökan, och förkastade ansökan om undantagslov för byggandet av båthallen. Markanvändningen på området har inte ändrats sedan dess. Tilläggsområdet som sökanden ska köpa från grannfastigheten ökar inte byggplatsens byggrätt avsevärt.”

För fastigheten [REDACTED] har 31.12.2021 givits en uppmaning att avhjälpa ekonomibygnaden, som har byggts utan bygglov eller åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen (123/1999), från fastigheten före

30.6.2022. I samma uppmaning har man också anmält att om uppmaning inte följs, kan det leda till tvångsmedelsförfaranden enligt § 182 i markanvändnings- och bygglagen (132/1999). Byggnadsinspektörerna Juhani Lindblad och Jani Parkkisenniemi har 10.3.2023 konstaterat att ekonomibyggnaden inte har avlägsnats från fastigheten.

På grund av det ovannämnda kommer man föreslå till tillstånds- och tillsynsnämnden, som fungerar som byggnadstillsynsmyndighet, att fastighetens ägare förpliktas riva byggnaden på det sätt som föreskrivs i 182 § av MBL vid vite inom den tidsfrist som byggnadstillsynsmyndigheten ställer.

Hörande av parter

Ett brev om hörande har skickats till fastighetens ägare 21.3.2023, och svaromål har mottagits 5.4.2023. Svaromålet finns som bilaga. I det motsätter sig ägaren rivandet av byggnaden. En sammanfattning av grunderna:

- En ny ansökan om undantag, där man ansöker om avvikelse från byggnadsordningens punkt 4.2 med stöd av punkt 14.1, har lämnats in
- Grannarna motsätter inte sig byggnaden
- Man har tidigare, 2007, beviljat undantagslov till fastigheten för att bygga ut det gamla fritidshuset. I lovet tilläts 160 m²-vy.
- Byns verktyg för snöskottning bevaras i byggnaden
- Avsikten är att köpa av grannens mark till fastigheten. Detta står inte i motiveringen. Fastighetens ägare har fört fram markköpet i ett telefonsamtal 21.3.2023. Ärendet har kontrollerats från punkten lov i ansökan om undantagslov.

Byggnadstillsynens bemötande

Byggnadstillsynen anser att det i hörandebrevets motivering inte förts fram något nytt som skulle påverka beslutet att låta riva den olovliga byggnaden.

Enligt punkt 5.2 i byggnadsordningen beräknas byggrätten till ett fritidshus på fastigheten, som är under 5000 m², enligt exploateringsstalet 0,032. Avsikten är att köpa 141 m² mark från tomten bredvid. Då skulle den nya fastighetens totala areal uppgå till 2281 m² (nu är fastighetens areal 2140 m², innan markköpet). Exploateringsstalet tillåter byggrätt för 73 m². Av byggrätten på fastigheten har nu använts 147 m²-vy. Orsaken till att den tidigare (§ 51, 22.3.2016) ansökan om undantag förkastades är att ifall byggandet tilläts, överskreds byggrätten betydligt. Detta innebär att syftet med byggnadsordningens bestämmelse väsentligt åsidosätts i fråga om byggrätten. Förkastandet påverkas inte av markköpet.

Motiveringar

Enligt 125 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) krävs bygglov för uppförandet av en byggnad. Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta.

Enligt 182 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) får kommunens byggnadstillsynsmyndighet, om någon vidtar åtgärder som strider mot bestämmelser som ingår i lagen eller som utfärdats eller meddelats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, genom sitt beslut ålägga den som tredskas att inom utsatt tid rätta till det som gjorts eller försummats. ([22.08.2014/682](#))

Ett förbud eller förordnande som myndigheten utfärdat kan förenas med vite eller hot om att den åtgärd som inte vidtagits utförs på den försumliges bekostnad. Gällande vite eller hot av tvångsutförande tillämpas det som allmänt föreskrivs i viteslagen ([1113/1990](#)).

Enligt 4 § i viteslagen (1113/1990) får en myndighet förelägga vite, hot om tvångsutförande eller hot om avbrytande när så stadgas i lag.

Enligt 4 § i viteslagen (1113/1990) föreläggs vite genom att parten åläggs att uppfylla huvudförpliktelsen vid vite. För varje huvudförpliktelse skall ett särskilt vite föreläggas. Vitet föreläggs till ett visst belopp eller så att dess storlek bestäms på basis av tid (löpande vite). Av vitesföreläggandet skall tydligt framgå vad parten har förpliktats till och den tidpunkt när, före vilken eller från vilken huvudförpliktelsen skall uppfyllas. Längden av en tidsfrist skall bestämmas med beaktande av huvudförpliktelsens art och omfattning, den förpliktades möjligheter att uppfylla förpliktelsen och övriga omständigheter som inverkar på saken.

Enligt 7 § i viteslagen (1113/ 1990) får vite riktas endast mot en part som har rättslig och faktisk möjlighet att uppfylla huvudförpliktelsen. Om parterna är flera, skall ett särskilt vite föreläggas var och en av dem.

Enligt 8 § i viteslagen (1113/1990) skall vitesbeloppet bestämmas med beaktande av huvudförpliktelsens art och omfattning, den förpliktades betalningsförmåga och övriga omständigheter som inverkar på saken.

Enligt 9 § i viteslagen (1113/1990) föreläggs ett löpande vite genom att för vitet bestäms ett fast grundbelopp och ett tilläggsbelopp för varje i föreläggandet angiven tidsperiod (*vitesperiod*) under vilken parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen.

Enligt 10 § i viteslagen (1113/ 1990) får den myndighet som har förlagt ett vite döma ut det, om en part utan giltig orsak har underlåtit att uppfylla förpliktelsen. För att vitet skall kunna dömas ut krävs att beslutet om vitesföreläggande har vunnit laga kraft, om inte beslutet enligt vad som stadgas eller bestäms skall iakttas trots att ändring har sökts. Av tilläggsbelopp får på en gång dömas ut en summa som uppgår till högst tre gånger grundbeloppet. Den överskjutande delen av tilläggsbeloppen bortfaller för de vitesperioder som har börjat innan vitet döms ut.

Bilagor

Karta

Avbrytande av byggarbete och begäran om utredning gällande ekonomibygnaden 11.11.2015.

Stadsutvecklingsnämndens negativa beslut om undantag § 51, 22.3.2016

Beslut om bygglov § 357, förkastat, 28,6,2017.

Uppmaning att avlägsna olovlig byggnad 31.12.2021

Bilder på ekonomibyggnaden
Avtalsutkast för fastighetsköp
Utdrag ur fastighetsregistret
Svaromål från [REDACTED]
Stadsutvecklingsnämndens negativa beslut om undantag § 100,
13.6.2023

Byggnadstillsynschefen
Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar om att fastighetens ägare
åläggs att uppfylla huvudförpliktelsen vid vite, i enlighet med 4 §, 6 §,
7 §, 8 § och 9 § i viteslagen (1113/1990).

[REDACTED]
Huvudförpliktelse:

Riva ekonomibyggnaden och transportera rivningsavfallet till en
avfallsstation. Bevis på att rivningsavfallet transporterats till en
avfallsstation ska lämna in till byggnadstillsynen. Landskapet ska
återställas. Huvudförpliktelsen ska vara slutförd senast 30.11.2023.

Vite/hot om tvångsutförande:

Ett löpande vite fastställs, med ett fast grundbelopp på 12 500 € och
ett tilläggsbelopp på 4000 € för varje månad som huvudförpliktelsen
inte slutförs.

[REDACTED]
Huvudförpliktelse:

Riva ekonomibyggnaden och transportera rivningsavfallet till en
avfallsstation. Bevis på att rivningsavfallet transporterats till en
avfallsstation ska lämna in till byggnadstillsynen. Landskapet ska
återställas. Huvudförpliktelsen ska vara slutförd senast 30.11.2023.

Vite/hot om tvångsutförande:

Ett löpande vite fastställs, med ett fast grundbelopp på 12 500 € och
ett tilläggsbelopp på 4000 € för varje månad som huvudförpliktelsen
inte slutförs.

I enlighet med 186 § av markanvändnings- och bygglagen
(132/1999) anmäls beslutet till polisen för förundersökning, eftersom
gärningen med beaktande av omständigheterna inte betraktas som
ringa och det allmänna intresset kan anses att kräva att åtal väcks.

Detta beslut meddelas enligt 19 § i viteslagen till Lantmäteriverket
för införande i registret över inteckningar.

**Dessutom förpliktas fastighetens ägare att betala en avgift på
200 euro för fastställande av vite, i enlighet med
byggnadstillsynstaxan.**

Bestämmelser som har tillämpats

MBL (132/1999) 125 §, 182 §, 186 §
Viteslagen 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 § och 19 §

Sändlista

[REDACTED]

[REDACTED]
Polisinrättningen i Östra Nyland
Till lantmäteriverket för anmärkning i fastighetsregistret.

Beslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade om att fastighetens ägare åläggs att uppfylla huvudförpliktelsen vid vite, i enlighet med 4 §, 6 §, 7 §, 8 § och 9 § i viteslagen (1113/1990).

Huvudförpliktelse:

Riva ekonomibyggnaden och transportera rivningsavfallet till en avfallsstation. Bevis på att rivningsavfallet transporterats till en avfallsstation ska lämna in till byggnadstillsynen. Landskapet ska återställas. Huvudförpliktelsen ska vara slutförd senast 30.11.2023.

Vite/hot om tvångsutförande:

Ett löpande vite fastställs, med ett fast grundbelopp på 12 500 € och ett tilläggsbelopp på 4000 € för varje månad som huvudförpliktelsen inte slutförs.

Huvudförpliktelse:

Riva ekonomibyggnaden och transportera rivningsavfallet till en avfallsstation. Bevis på att rivningsavfallet transporterats till en avfallsstation ska lämna in till byggnadstillsynen. Landskapet ska återställas. Huvudförpliktelsen ska vara slutförd senast 30.11.2023.

Vite/hot om tvångsutförande:

Ett löpande vite fastställs, med ett fast grundbelopp på 12 500 € och ett tilläggsbelopp på 4000 € för varje månad som huvudförpliktelsen inte slutförs.

I enlighet med 186 § av markanvändnings- och bygglagen (132/1999) anmäls beslutet till polisen för förundersökning, eftersom gärningen med beaktande av omständigheterna inte betraktas som ringa och det allmänna intresset kan anses att kräva att åtal väcks.

Detta beslut meddelas enligt 19 § i viteslagen till Lantmäteriverket för införande i registret över inteckningar.

Dessutom förpliktas fastighetens ägare att betala en avgift på 200 euro för fastställande av vite, i enlighet med byggnadstillsynstaxan.

Bestämmelser som har tillämpats

MBL (132/1999) 125 §, 182 §, 186 §
Viteslagen 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 § och 19 §

Sändlista

[REDACTED]
Polisinrättningen i Östra Nyland
Till lantmäteriverket för anmärkning i fastighetsregistret.

