

Avbrytande av byggarbeten och begäran om undersökning

Tillstånds- och tillsynsnämnden 11.06.2024
1480/10.03.00.10/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
byggnadsinspektör Tony Kataja, 040 529 3035,
tony.kataja@porvoo.fi

Byggnadstillsynen i Borgå har 22.3.2024 fått information av en granne om en omfattande rivnings- och byggarbetsplats vid fastighetens gräns, som gäller skyddade byggnader (Gårdsbyggnad och bostadsbyggnad), [REDACTED]. Grannen har meddelat 25.3.2024 att takfotshöjden och höjden till taknocken av byggnaden har höjts avsevärt. Gårdsbyggnaden har rivits och omfattande brytningsarbeten har utförts där. Huvudbyggnadens brädfodring har rivits helt. Efter ändringen av måtten på huset är det antagligen omöjligt att återställa.

Den första begäran om utredning per e-post har kommit 26.3.2024 av den ansvariga arbetsledaren och huvudprojekteraren. Ansvariga arbetsledaren har lämnat in svar till utredningen med datum 8.4.2024 och 9.4.2024. Huvudprojekteraren har lämnat in svar 26.3.2024, 4.4.2024, 10.4.2024.

Byggarbeten har avbrytits 25.4.2024 (Markanvändnings- och bygglag 132/1999 180 §). Förordnande om att avbryta byggnadsarbetet utfärdades för olovligt byggande. Enligt planen ska bostadshuset [REDACTED] och gårdsbyggnaden [REDACTED] på fastigheten [REDACTED] bevaras. En historiskt betydande och skyddad gårdsbyggnad har rivits på fastigheten i sin helhet. Dessutom har huvudbyggnadens yttertak höjts i strid med bygglovet. Byggnadsarbeten är avbrutna. Utöver förordnandet av avbrott har det utarbetats en begäran om utredning (25.4.2024) som gäller olovligt byggande och rivning. Efter avbrott i byggnadsarbetet och en begäran om utredning som utarbetats vid sidan av detta har det kommit mer omfattande utredningar i fråga om rivningen av gårdsbyggnaden samt de rivna konstruktionerna av bostadshuset och höjningen av taknocken.

Byggnadens gårdsbyggnad har rivits på objektet utan tillstånd. Gårdsbyggnadens samtliga konstruktioner är rivna. Enligt utredningar vet man att timmerkonstruktionerna finns i Ekenäs. Den som inlett projektet och den ansvariga arbetsledaren har svarat på begäran om utredning 8.5.2024. Utredningen har visat att fasadens gamla brädfodring samt takstolarna har rivits och inte bevarats. Gårdsbyggnadens träpanel var från sin nedkant murken en meter. Plastfärgen som målats på rödmyllefärgen hade rotat brädorna. Brädorna gick sönder när de togs loss. Det fanns inget som kunde bevaras av takstolarna.

Byggnadstillsynen och museet har inte informerats om de rivna konstruktionerna. Som en del av svaret på begäran om utredning

har protokoll över arbetsplatsmöten lämnats in, av vilka de ärenden som behandlats vid arbetsplatsmötena klargörs.

På byggarbetsplatsmötet 4.7.2023 har det framgått att gårdsbyggnadens timmerkonstruktioner kan repareras så att de flyttas någon annanstans och returneras till objektet. 21.9.2023 har man på arbetsplatsmötet nämnt att de flyttade timmerkonstruktionerna är i för dåligt skick för bastun. Överföringarna av timmerstommarna har varit kända för parterna på byggarbetsplatsmötet. På grund av olovliga byggarbeten måste man ansöka om nytt lov för en gårdsbyggnad.

I specialbestämmelserna i detaljplanen för gamla stan i Borgå DP-225 och DP-512 föreskrivs i 1 §: 1 § En byggnad eller en del av den som finns i detaljplaneområdet får inte rivas utan tillstånd av den nämnd som ansvarar för ärendet.

Av de rivna stockarna i gårdsbyggnaden har i enlighet med begäran om utredning gjorts konditionsklassificeringar för de rivna stockarna. Konditionsklassificeringarna har lyfts fram så att:

1. Dåligt skick (stocken måste bytas ut helt och hållet), 2. Vid restaurering kan stocken användas för det ursprungliga ändamålet, dvs. hopmonterad till ett lager. Ej lämplig för ändamål enligt bygglov, 3. Kan användas.

- klassificerade stockar är ca 20 st.
- klassificerade stockar är ca 57 st.
- klassificerade stockar är ca 13 st.

Yttertakets i bostadshuset har höjts i strid med bygglovet. Det finns laserskanningsdata om yttertakets, utifrån vilket man vet yttertakets ursprungliga höjd. Dessutom har huvudprojekteraren i sin e-post 26.3.2024 sagt att höjden till takfoten och höjden till taknocken i våra stämplade ritningar överensstämmer med utgångsläget.

Laserskanningsmaterialet finns dessutom i stadsmätningen i Borgå stad. Yttertakets höjd har höjts 320 mm enligt en mätning som Borgå stadsmätning låtit göra.

Den ansvariga arbetsledaren och den som påbörjat projektet har i utredningen lyft fram följande frågor: Takkonstruktionerna har fortfarande några ursprungliga vertikala stöd som visar att kroppåsen fortfarande ligger på samma höjd i förhållande till takfoten som före renoveringen. Även de täta knutarna på åsen visar att det inte har skett några förändringar i takvinkeln.

Murkna timmer har bytts ut och stommen rätats ut vilket naturligtvis alltid påverkar dimensionerna, de ursprungliga måtten vet ingen, man vet endast vad måtten var innan renoveringen började och därmed är de riktgivande.

Enligt 122 § i markanvändnings- och bygglagen ska det i byggnadsarbete som kräver bygglov finnas en ansvarig arbetsledare som leder byggnadsarbetet. Vid arbete som kräver åtgärdstillstånd ska det finnas en ansvarig arbetsledare endast om detta är nödvändigt av orsaker som har att göra med säkerheten eller

sundheten vid användningen av objektet eller landskaps- och miljöaspekter.

Den ansvarige arbetsledaren ska ansvara för byggnadsarbetet som helhet och dess kvalitet och se till att byggnadsarbetet utförs i enlighet med det beviljade tillståndet, i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och i enlighet med god byggnadssed.

Den ansvarige arbetsledaren ska se till att en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete görs till byggnadstillsynsmyndigheten och att inspektionsprotokollet för bygget hålls uppdaterat på byggplatsen.

Närmare bestämmelser om den ansvarige arbetsledarens arbetsledningsuppgifter och innehållet i anmälningskyldigheten får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Av bostadshuset har fasadbrädor rivits. I utredningen har det framgått att träpanelen var murken och spröd av solen. Träpanelen härstammar från 1980-talet, som också lyfts fram i en byggnadshistorisk utredning. En del av fasadbrädorna finns fortfarande förvarade på byggplatsen. I VaPoras utlåtande har det framgått att fasadfodringen bör återanvändas i den mån det är möjligt. Endast den skadade brädfodringen kan förstöras. Fasadfodringen bör därför avlägsnas med försiktighet med tanke på återanvändningen.

Motivering:

Enligt 127 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) får en byggnad eller en del av en byggnad inte utan tillstånd rivas på ett detaljplaneområde eller på ett område på vilket ett i 53 § avsett byggförbud för utarbetande av en detaljplan gäller. Tillstånd behövs också, om så bestäms i generalplanen.

Tillstånd behövs inte, om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt denna lag, en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen förutsätter att byggnaden rivs. Tillstånd behövs inte heller för rivning av en ekonomibyggnad och en annan därmed jämförbar mindre byggnad, om inte byggnaden ska betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet.

[\(2.2.2007/112\)](#)

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska, om rivningen inte kräver tillstånd, underrättas skriftligen om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (rivningsanmälan). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd ska sökas.

Enligt 139 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) är en förutsättning för att rivningslov ska beviljas att rivningen inte innebär att traditions- eller skönhetsvärden eller andra värden som ingår i den byggda miljön förstörs och att den inte medför olägenheter för genomförandet av planläggningen.

I tillståndsansökan ska utredas hur rivningsarbetet ordnas och vilka möjligheter det finns att sköta behandlingen av det byggavfall som uppstår och att utnyttja användbara byggnadsdelar.

Enligt 186 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet efter att ha konstaterat en gärning eller försummelse som förutsätter att byggnadsarbetet avbryts eller att vite eller hot om tvångsutförande används anmäla saken till polisen för förundersökning.

Anmälan behöver inte göras, om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna ska betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kan anses kräva att åtal väcks.

I punkt 12.6 i Borgå stads byggnadsordning ska en byggnad eller en del av byggnad rivas enligt följande:

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av ett rivningstillstånd för en byggnad eller för en del av byggnad kräva att sökanden inlämnar en expertutredning över byggnadens historiska eller arkitektoniska värde samt en tillräcklig utredning av byggnadens skick. Byggnadstillsynsmyndigheten kan även förutsätta att en rivningsplan presenteras innan rivningsarbetet inleds, i vilken bl.a. återvinningen av användbara byggnadsdelar bör utredas.

Bilagor

- Bilaga 1 Huvudprojekterarens e-postmeddelanden
- Bilaga 2 Den ansvariga arbetsledarens e-postmeddelanden
- Bilaga 3 2023-07-04 [REDACTED] Arbetsplatsmöte
- Bilaga 4 2023-09-21 [REDACTED] Arbetsplatsmöte
- Bilaga 5 Begäran om utredning 25.4.2024 [REDACTED]
- Bilaga 6 Begäran om utredning Stockarna 25.4.2024 [REDACTED]
- Bilaga 7 Utlåtande av Vapora [REDACTED]
- Bilaga 8 Avbrott i byggnadsarbeten [REDACTED]
- Bilaga 9 Begäran om utredning [REDACTED]

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar att en skyddad gårdsbyggnad som rivits utan tillstånd och höjningen av yttertakets höjd för ett skyddat bostadshus utan tillstånd på fastigheten [REDACTED] ska anmälas till polisen för förundersökning. Byggarbetena har avbrutits och avbrottet i byggarbetena hålls i kraft. Med beaktande av allmänt intresse kan gärningen och försummelsen inte anses vara ringa.

Paragrafen justeras genast.

