



Svar på Tarja Eklunds och 21 andra ledamöters motion om att ansökningar om undantagslov för byggande av loftgångshus på egnahemsområden styrs från byggnadstillsynen till markanvändningen för att beslutas av markanvändningens tjänstemän med ansvar för plan

VD/5730/00.02.00.03/2018

HP/TLA/AS/PK/NJ/LL/AP

Tarja Eklund och 21 andra ledamöter lämnade in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

"I Vanda hör egnahems- och radhusområdena till stadsstrukturen och sätter sin prägel på staden. Kompletteringsbyggande är på sin plats, men under senare tid har man allt oftare börjat se tecken på osund vinstmaximering. I gamla egnahemsområden med mindre exakta detaljplaner jämfört med nya områden har man på relativt små tomter börjat bygga loftgångshus utgående från smärre undantag i bygglovet.

Man kan exempelvis på en tomt på omkring 1250 m² bygga ett loftgångshus med 14 bostäder som uppfyller bestämmelsen om en bostadsstorlek på 20 m². I ett område där endast byggnader i två våningar är tillåtna kan man lägga till en tredje våning förutsatt att det är fråga om en loftvåning som inte uppfyller bestämmelserna för en bostadsvåning.

En mångdubbling av antalet bostäder och invånare orsakar trafikmässigt problem på vägar som ofta är smala och byggnaden stämmer inte heller nödvändigtvis överens med områdets karaktär och framtoning. Det måste bli ordning på detta tricksande med undantag för bygglov, och ansökan om undantagslov för att bygga loftgångshus i ett gammalt egnahemsområde ska alltid lämnas till planläggaren. Förhoppningsvis sätter sig verksamhetsområdet för markanvändning in i frågan.

Vi ledamöter som undertecknat motionen förutsätter att staden utreder frågan om att styra ansökningar om undantagslov för byggande av loftgångshus på egnahemsområden från byggnadstillsynen till att beslutas av markanvändningens tjänstemän med ansvar för planläggningen".

Stadsfullmäktige 18.6.2018 § 17

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända fullmäktigemotionen till stadsstyrelsen för beredning.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö konstaterar följande som sitt svar:

Det har byggts totalt 97 loftgångshus i Vanda under åren 2013–2018. Loftgångshus kallas en byggnad med två eller flera våningar, där ingången till bostäderna sker yttre vägen, längs en loftgång. Byggnadstypen är gammal och användbar, men problem orsakas ofta av loftgångshus bestående av flera små bostäder som har byggts i områden som traditionellt anses vara småhusområden.

Sådana loftgångshus som avses i fullmäktigemotionen placeras vanligtvis i bostadsområden som i detaljplanerna har fastställts som kvartersområde för bostadshus (A) utan noggrannare definition av bostadsbyggnadstyp. Denna beteckning har använts huvudsakligen i slutet av 1970-talet och i början av 1980-talet i områden som har planlagts i rask takt. Planerna är ofta omfattande och de planerade husen



är en mångfald av olika småhus. En viktig princip för planerna har varit att skapa mångsidiga bostadsområden där det kan finnas olika slags bostadsbyggnader allt från flervåningshus till fristående småhus.

Eftersom bostadsbyggnadernas typer inte har begränsats i de äldre detaljplanerna i fråga, är det ofta också möjligt att bygga flervåningshus i dessa områden utan undantag från detaljplanen eller andra föreskrifter och bestämmelser. I dessa fall är det bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen om att "byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni" som styr prövningen av bygglov (MBL 117 §).

Ifall byggnadsprojektet förutsätter undantag från detaljplanen har en myndighet som utövar kommunens beslutanderätt friare möjligheter att pröva lovansökan i fråga. I ärenden som gäller undantag tillämpas vanligtvis både rättsprövning och ändamålsenlighetsprövning. Beslut om undantagslov fattas i Vanda stad av stadsplaneringsdirektören delegerad av stadsplaneringsnämnden och mindre undantag i samband med bygglovet av handläggaren av lovet i fråga delegerad av byggnadstillsynsdirektören.

Under de senaste åren har loftgångshus byggts så att de ofta innehåller rätt så små lägenheter (till och med cirka 20 m²/bostad). Antalet bostäder har i regel inte begränsats i existerande planer. Det är också vanligt att bostäderna i byggnadens andra våning har ett loft som ökar byggnadens höjd, och på andra sidan loftgången byggs det ofta också ett kallt förvaringsutrymme som ökar byggandens yttre mått. Allt detta betyder också att bilplatserna som behövs för bostäderna upptar största delen av det kvarstående gårdsområdet.

Vid närmare granskning av de gamla planerna framkommer det att en central princip för flera planer har varit att bygga ett grönskande småhusområde. Vid tidpunkten för utarbetandet av planerna har man knappast haft som avsikt att bygga små bostäder, utan målsättningen har varit familjebostäder som passar in i en miljö med småhuskaraktär. Man har förmodat att bostäderna kommer få plats för utomhusvistelse och skyddade lekplatser utan preciserande planbestämmelser.

När det gäller de planbestämmelser i Vanda där man i stor omfattning använt beteckningen för kvartersområde för bostadshus (A) på ett liberalt sätt, finns det skäl att överväga att detaljplanen i fråga förnyas. I stadsplaneringen utreds tidigare nämnda behov av att förnya detaljplanerna särskilt i de områden där det finns tryck på att bygga sådana hustyper som inte passar in i områdets allmänna karaktär.

Stadsplaneringen kan precisera (A)-beteckningen i en detaljplan som konstaterats vara för tillåtande genom en detaljplan som kan ändras etappvis (MBL 50 § 2. mom.). På så vis ändras A-detaljplanebestämmelsen för utvalda områden till mer precis när det gäller hustyp. Behovet av en detaljplan som kan ändras etappvis borde utredas inom ramen för tillgängliga resurser i första hand i Dickursbyområdet i stadsdelarna Bäckby och Sandkulla, stadsdelen Övitsböle, och i östra Vanda i området Skogsbrinken, Gamla Björkby, Östra Haxböle, Fagersta och Råby. I Vandas generalplan som utarbetas som bäst har ovan nämnda områden till största delen betecknats som småhusdominerat bostadsområde (AP). Bearbetningen av de gamla planerna fördröjs på grund av stadsplaneringens aktuella resursbrist där sådana planer som möjliggör bostadsproduktion prioriteras.

I nuläget förutsätter byggandet av loftgångshus sällan något undantagsbeslut eller mindre undantag i samband med bygglovet, varvid det inte skulle vara möjligt att påverka byggandet av loftgångshus på egnahemshus- och radhusområdena i fråga genom de ändringar gällande undantagsbefogenheter som föreslås i motionen. Det är möjligt och framför allt ändamålsenligt att genom detaljplanläggningen



påverka bevarandet av vissa områden som småhusdominerade, begränsningen av antalet bostäder och regionala trafikfrågor.

Prövning av bygglov är till sin karaktär rättsprövning där lov beviljas sådant byggande som uppfyller förutsättningarna och kraven för detaljplan och lagstiftning, men med beaktande av bygglagens allmänna bestämmelse om att ””byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni”. De i motionen nämnda frågorna om och tolkningarna av bostadsstorlek, loftvåningar och våningstal grundar sig på föreskrifter och bestämmelser, och byggnadstillsynen har inte prövningsrätt vad gäller dessa. Även om byggloven för enstaka loftgångshus är tjänstemannabeslut i nuläget, kunde det vara bra om bygglovssektionen satte sig in i de frågor som kommer upp i behandlingen av loftgångshusens bygglov mer ingående och noggrant än i detta svar.

Stadsstyrelsen 28.1.2019 § 28

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge ledamoten Tarja Eklund och 21 andra ledamöter som undertecknat motionen stadsstyrelsens svar i enlighet med byggnadstillsynens och kommunalteknikcentralens förslag ovan, och
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 4.3.2019 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades, att **Centerns fullmäktigegrupp** lämnade in följande uttalande till protokollet ” Även om byggloven för enstaka loftgångshus är tjänstemannabeslut i nuläget, borde Bygglovssektionen sätta sig in i de frågor som kommit upp i behandlingen av byggloven mer ingående och noggrant än i detta svar.

Inom stadsplaneringen ska ett uppenbart behov av en detaljplan som kan ändras etappvis utredas inom ramen för tillgängliga resurser i första hand i Dickursbyområdet i stadsdelarna Bäckby och Sandkulla, stadsdelen Övitsböle, och i östra Vanda i området Skogsbrinken, Gamla Björkby, Östra Haxböle, Fagersta och Råby.”

Bilagor:

- Tarja Eklunds och 21 andra ledamöters motion om att ansökningar om undantagslov för byggande av loftgångshus på egnahemsområden styrs från byggnadstillsynen till markanvändningen för att beslutas av markanvändningens tjänstemän med ansvar för planläggning



Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 2.1. Besvärshöjning

Närmare information:

Tarja Laine, stadsplaneringsdirektör, tfn 050 304 1921, foramn.efternamn@vanda.fi