

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol
Gällande besvär mot miljönämndens beslut 25.9.2025 § 145

Miljönämnden 05.03.2026 § 34

Tomtägaren ansöker om tillstånd för att avvika från den procentsats i detaljplanen som anger den andel av våningsytan som på tomten ska reserveras för arbetsplatser på tomten 78-2-203-15. Åtgärden förutsätter undantag enligt bygglag 57 §.

Ansökan har inlämnats 4.4.2025 via Lupapiste-tjänsten.

57 § (1.1.2025/751)

Undantagslov

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. får dock inte beviljas om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande 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,*
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.*

Om användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad i avvikelse från detaljplanen ändras så att byggnaden eller byggnadsdelen används för boende eller för något annat ändamål som inte orsakar miljöförstöring, ska ändringen inte anses orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen på det sätt som avses i 2 mom. 1 punkten, och ändringen ska inte betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten. Det kan anses finnas särskilda skäl att ändra användningsändamålet för byggnaden eller en del av den, om ändringen av ändamålet kan stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i den byggda miljön.

Tomtens areal är 1184 m² och den är registrerad 13.10.2005. Tomten befinner sig på detaljplanens 001231 (2010) område, där den har en AL/s -beteckning: Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där miljön bevaras. Dessutom har tomten en T=20%-beteckning: Procentsats som anger den andel av våningsyta på tomt som vid beviljande av byggnadstillstånd minst bör reserveras för arbetsplatser.

Sökanden ansöker om tillstånd för att avvika från den procentsats i detaljplanen som anger den andel av våningsytan som på tomten ska reserveras för

arbetsplatser. Med undantagslovet vill man reservera hela byggnaden för boende. Det är frågan om en skyddad byggnad.

Sökanden motiverar ansökan på följande sätt:

- Åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelse T-20%, procentsats som anger den andel av våningsyta på tomt som vid beviljande av byggnadstillstånd minst bör reserveras för arbetsplatser. Som motiveringar framförs bla.
- Ändringen är i linje med avsikten i den nya bygglagen, vilken är att främja flexibel användning av byggnader, med särskild hänvisning till principer för cirkulär ekonomi och minskning av koldioxidutsläpp.
- Antalet sr-betecknade byggnader längs med Boulevarden som idag förpliktigas med en procentsats enligt vilken affärs- och arbetsplatsutrymmen bör reserveras är få. En ändring av kvarvarande affärs- och kontorslägenheter i dessa ändrar inte märkbart motsvarande utrymmesutbud i centrumområdet och föranleder inte en okontrollerad utveckling i området.
- Den skyddade gamla byggnaden lämpar sig dåligt för affärs- och arbetsplatsutrymmen då man beaktar dagens normer och krav på exempelvis husteknik.
- Användning av utrymmet som affärsutrymme kan även beroende på verksamheten inverka störandet på det övriga boendet i bygganden och utrymmets tillgänglighet från gatan och dess enda ingång är inte lämplig för rörelseförhindrade.
- Den låga efterfrågan på affärslokaler i området motiverar inte den investering som skulle krävas för att uppgradera lokalen till de standarder och krav som moderna affärsutrymmen kräver.
- Motiveringar till avvikelserna framförs noggrannare i ansökan skilt bifogad projektbeskrivning.

Grannarna är hörda av staden. En granne lämnade en anmärkning där hen tar ställning till följande frågor:

- Det finns för närvarande inte många tomma affärslokaler längs Boulevarden, däremot en hel del tomma bostäder. Den föreslagna ändringen stöder därmed inte stadens strategi att "säkerställa ett tillräckligt utbud av lokaler och tomter för företagsverksamhet".
- Att omvandla affärslokaler till bostäder på Boulevarden kan på sikt leda till en utveckling som inte gynnar det lokala näringslivet. Om Boulevarden i allt större utsträckning kantas av bostäder, som dessutom ofta står tomma delar av året, minskar den naturliga rörelsen och aktiviteten i området. Detta påverkar i sin tur de företag som verkar där, genom färre kunder och en mindre levande stadsmiljö.
- Ovannämnda affärslokal på Boulevarden 16 är allt annat än en idealisk bostad. Affärslokalerna mitt emot på Boulevarden 17 (restaurang Mardos och Pub Grönan) är verksamma året om och har öppet alla dagar. Pub Grönan fungerar som pub, nattklubb och arena för levande musik. När krogen stänger sent på natten under veckosluten, och knappt 200 gäster söker sig hemåt, blir det liv och rörelse i centrum av Hangö. Närmare bestämt rakt framför fönstret på affärslokalen på Boulevarden 16.

Utöver laglighetsprövning omfattar ett undantagstillstånd alltid även en ändamålsenlighetsprövning. Den riktlinje som anges i 57 § i bygglagen möjliggör i vissa fall en vidare användning av undantagstillstånd än tidigare, men inskränker inte den behöriga myndighetens prövningsrätt.

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan

Kompletterade material

- åtgärdsbeskrivning
- grannens anmärkning
- sökandes bemötande

Förslag (Luukkonen)

Behandlingen av en ansökan om undantagslov innefattar väsentligen en ändamålsenlighetsprövning. Ordalydelsen i 57 § i bygglagen är: "Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov ...". I besvären utgår man dock från att undantagslov ska beviljas, om kriterierna i 57 § i bygglagen uppfylls, som om prövningen av undantagslov enbart vore en laglighetsprövning. Kriterierna i 57 § i bygglagen anger när undantagslov inte ens inom ramen för prövningsrätten kan beviljas. Detta innebär inte att tillståndet automatiskt ska beviljas, om det inte föreligger någon konflikt i förhållande till kriterierna.

Det finns behov i stamstaden också av lokaler som är lämpliga för arbetsplatser. Å andra sidan ska boendet genomföras så att man kan säkerställa attaboendeförhållandena uppfyller kraven på hälsosamhet, bland annat med hänsyn till bullerstörningar från näromgivningen.

Beslutet delges genom offentlig kungörelse och det ska utnyttjas inom två (2) år från det att det har vunnit laga kraft.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Ärendets behandling

Stephan Horn föreslog att undantag beviljas. Mikael Österlund understödde förslaget.

I omröstningen stödde fem (5) ledamöter föredragandens förslag (Iina Hedback, Elina Lahtinen, Teppo Puputti, Nina Eriksson-Holmström, Helena Westerlund) och fyra (4) ledamöter stödde Stephan Horns förslag (Stephan Horn, Mikael Österlund, Janne Sarpoma, Jonas Gustafsson).

Nämnden beslutade i enlighet med föredragandens förslag.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Planeringsassistent Jaana Sarnikorpi, 040 1359 283

Miljönämnden 05.03.2026 § 34
225/10.03.00.02/2025

Helsingfors förvaltningsdomstol begär Hangö miljönämndens utlåtande med anledning av ett besvär som sökanden av undantagsbeslutet har lämnat in mot nämndens beslut 25.9.2025 § 145. Genom detta beslut beviljade nämnden inte undantagstillstånd enligt 57 § i bygglagen av den procentsatsen som i detaljplanen anger den del av våningsytan som på tomt som ska reserveras för arbetsplatser. För utlåtandets avgivande har beviljats tilläggstid till 17.3.2026.

Besvärsskriften hade utelämnats från förvaltningsdomstolens ursprungliga begäran om utlåtande och delgavs först 26.1.2026.

Klaganden anser att beslutet har flera allvarliga brister. Beslutet:

- bygger på motiveringar som inte har tydligt stöd i lagtexten eller dess förarbeten,
- baseras på allmänna antaganden som inte konkretiserats eller satts i relation till det aktuella fallet,
- saknar saklig och rättslig prövning av lokalens faktiska användningsmöjligheter, logistik och fysiska begränsningar,
- bortser från tidigare godkända liknande åtgärder i samma byggnad och närområde, samt
- har tillkommit utan att något skriftligt beredningsunderlag delgivits nämndens ledamöter före beslut, vilket allvarligt underminerat möjligheterna till en korrekt och rättssäker behandling.

Klaganden anser ytterligare att ingen förnyad rättslig prövning enligt Bygglagen 57 § har genomförts.

Det krävs i besvären

- i första hand, att beslutet upphävs, och att undantagslov beviljas i enlighet med ansökan, eftersom samtliga kriterier i bygglagens 57 § är uppfyllda och inget hinder som anges i lagens 2 mom. är tillämpliga i det aktuella fallet, samt då ingen annan kon kret eller rättslig underbyggd motivering till avslaget her framförts.
- i andra hand att beslutet upphävs, och att ärendet återvisas till Hangö stad för ny behandling med tillbörlig skriftlig beredning, korrekt rättstillämpning och saklig motivering.

/

Bilaga

- Utlåtandebegäran, Helsingfors förvaltningsdomstol

Kompletterande material

- Besvär med bilagor

Förslag (Luukkonen)

Behandlingen av en ansökan om undantagslov innefattar väsentligen en ändamålsenlighetsprövning. Ordalydelsen i 57 § i bygglagen är: "Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov ...". I besvären utgår man dock från att undantagslov ska beviljas, om kriterierna i 57 § i bygglagen uppfylls, som om prövningen av undantagslov enbart vore en laglighetsprövning. Kriterierna i 57 § i bygglagen anger när undantagslov inte ens inom ramen för prövningsrätten kan beviljas. Detta innebär inte att tillståndet automatiskt ska beviljas, om det inte föreligger någon konflikt i förhållande till kriterierna.

I paragrafen konstateras att "om användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad i avvikelse från detaljplanen ändras så att byggnaden eller byggnadsdelen används för boende eller för något annat ändamål som inte orsakar miljöförstöring, ska ändringen inte anses orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen på det sätt som avses i 2 mom. 1 punkten, och ändringen ska inte betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten." Såsom framgår av handläggningen av ärendet har undantagslovet inte avslagits på de ovan nämnda grunderna.

I paragrafen konstateras även att "det kan anses finnas särskilda skäl att ändra användningsändamålet för byggnaden eller en del av den, om ändringen av

ändamålet kan stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i den byggda miljön.”
I detta fall är det dock fråga om en skyddad byggnad. Användningsändamålet påverkar inte skyddsstatusen.

I besvären hänvisas även till att lokaler i fastigheten tidigare har kunnat ändras till bostadsbruk och att en linje därmed skulle ha fastställts i ärendet. Detaljplanen förutsätter att en viss andel (20 %) av tomtens byggrätt reserveras för arbetsplatser när bygglov beviljas. De tidigare besluten har rymts inom denna ram, och de aktuella ändringarna har genomförts direkt med tillstånd som beviljats av byggnadstillsynsmyndigheten.

Enligt nämndens egen uppfattning har den haft tillräckliga förutsättningar att behandla ärendet. På föredragningslistan har beredningen av ärendet funnits med bilagor och övrigt material; i det skedet saknades endast beslutsförslaget. Nämndens ledamöter har haft möjlighet att bilda sig en egen uppfattning i ärendet. I samband med behandlingen föreslog ingen att ärendet skulle bordläggas eller återremitteras för ny beredning.

Varje ansökan om undantagslov behandlas som ett separat ärende och i varje fall görs en särskild prövning av förutsättningarna för beviljande. Tidigare ställningstaganden kan naturligtvis påverka slutresultatet. Beslutsfattandet ska självfallet vara konsekvent.

Med hänvisning till ovanstående anser miljönämnden att besväret bör avslås som ogrundat. Miljönämnden har enligt 57 § i bygglagen haft möjlighet att tillämpa en ändamålsenlighetbedömning i ärendet. Nämnden anser att beslutet är lagenligt och har fattats i enlighet med gällande rättsordning.

De begärda handlingarna bifogas utlåtandet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281