

Olovlig utvidgning av byggnad till vinden, 445-24-3-5, Kiinteistö Oy Annlof

Tillståndsnämnden 21.04.2026 § 31
405/10.03.00/2026

Beredare

Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Fastighet 445-24-3-5

Adress: Hanterverkaregränd 1/Köpmansgatan 8, 21600 Pargas

Ägare: Kiinteistö Oy Annlof

Adress

Redogörelse för ärendet

Byggnadstillsynen har uppdagat att det på vinden av en byggnad på fastigheten 445-24-3-5 på adressen Hantverkaregatan 1 har byggts en lägenhet eller lägenheter för vilka bygglov inte sökts och som inte godkänts för att tas i bostadsbruk.

I byggnadstillsynens arkiv finns inget ursprungligt bygglov eller fastställda ritningar för byggnaden. Det är dock känt att byggnadens vind inte ursprungligen varit i bostadsbruk. Den exakta tidpunkten då vinden togs i bostadsbruk är inte känd.

Det har publicerats en hyresannons om lägenheten och bilder på den på nätet. Fastighetsägaren har beretts möjlighet att bemöta byggnadstillsynens begäran om förklaring 5.11.2025.

Ur lagstiftningen

Enligt 42 § 3 mom. 3 punkten i bygglagen behövs bygglov alltid om ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.

Bygglagen har trätt i kraft 1.1.2025. Också enligt 125 § i den tidigare gällande markanvändnings- och bygglagen har en väsentlig ändring av användningsändamålet förutsatt bygglov.

Enligt 147 § i bygglagen, om någon vidtar åtgärder i strid med denna lag eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet i ärenden enligt 6, 8, 10, 12 och 13 kap. ålägga den som tredskas att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försumrats.

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.

Bestämmelser om vite och hot om tvångsutförande finns i viteslagen.

Enligt 153 § i bygglagen ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet anmäla gärningar och försummelse som avses i 151 och 152 § till polisen för förundersökning. Anmälan behöver dock inte göras, om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna ska betraktas som ringa och allmänt intresse inte kan anses kräva att åtal väcks.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är målsägande i brottmål, om allmänt intresse har kränkts.

Byggnadstillsynen anser att ärendet också ska anmälas till polisen för förundersökning.

Fastighetsägarens bemötande

Fastighetsägaren har i sitt bemötande uppgett att vinden varit i bostadsbruk i minst 20 år, men fastighetsägaren anser att byggnadstillsynen inte kan ingripa i detta, eftersom det genomförts en inspektion på fastigheten år 2022 då bostadsbruket uppdagades, men byggnadstillsynen ingrep inte i det. Till denna del hänvisar fastighetsägaren till tillitsskyddet i enlighet med 6 § i förvaltningslagen.

Dessutom hänvisar fastighetsägaren till en brandinspektion där inga brandtekniska risker eller punkter i strid med bestämmelserna uppdagades. Fastighetsägarens bemötande finns i sin helhet som kompletterande material.

Byggnadstillsynens syn på ärendet

Byggnadstillsynen har 2022 förrättat en syn på fastigheten, men inget samtycke till eller lov för bostadsbruk har getts. Behandlingen av ärendet har bara fördröjts med antagandet att fastighetsägaren ser till att lovärendet sköts.

Fastighetsägaren har uppgett per e-post att ifall lokalen i nedre våningen tas i bostadsbruk, ska bygglov sökas, alltså är fastighetsägaren medveten om behovet av bygglov.

Enligt 6 § i förvaltningslagen ska myndigheterna bemöta dem som utträttar ärenden hos förvaltningen jämlikt och använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag. Myndigheternas åtgärder ska vara opartiska och stå i rätt proportion till sitt syfte. Åtgärderna ska skydda förväntningar som är berättigade enligt rättsordningen.

Med tillitsskydd avses att åtgärderna ska skydda förväntningar som är berättigade enligt rättsordningen.

Att fortsätta använda vinden för olovligt boende kan inte anses vara en berättigad förväntning för fastighetsägaren, fastän behandlingen av ärendet fördröjts hos myndigheten.

Inte heller de övriga motiveringarna i bemötandet påverkar det faktum att vinden tagits i bostadsbruk utan lov.

I den gällande detaljplanen har tomten i fråga beteckningen AL/s-3 som innebär att den är stadsbildsmässigt viktig och att miljön på tomten ska bevaras. I planen har byggnadens våningstal angetts som I, alltså är lokaler tillåtna i en våning.

Kompletterande material

Begäran om förklaring 5.11.2025 och hyresannons samt bilder
Bemötande 24.11.2025
Bemötande 11.12.2025, e-post
Planutdrag och -beskrivning

Föredragande

Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Tillståndsnämnden beslutar att förbjuda ägaren av fastigheten 445-24-3-5, Kiinteistö Oy Annlof, från att vid nedan nämnda löpande vite använda eller tillåta användning av vinden i byggnaden på fastigheten för boende tills lokalerna beviljats bygglov och lokalerna godkänts att tas i bruk enlighet med lovet.

Beslutet ska iakttas omedelbart, men dock senast inom två månader från att detta beslut vunnit laga kraft.

Belopp för löpande vite

Det fasta grundbeloppet är femtusen (5 000) euro samt ett tilläggsbelopp på tusen (1 000) euro för varje månad som förpliktelsen i fråga inte har uppfyllts.

Om fastigheten eller rätten att använda den överlåts, ska förpliktelsen som ålagts i detta beslut och vitet som förenats med förpliktelsen meddelas till mottagaren av överlåtelsen genom anteckning i överlåtelsebrevet eller bevisligen på ett annat sätt. Dessutom ska den som förpliktelsen gäller meddela namnet på och adressen till mottagaren av överlåtelsen till byggnadstillsynen i Pargas stad.

Detta beslut meddelas till Lantmäteriverket för anteckning i inteckningsregistret.

Tillståndsnämnden beslutar dessutom att anmäla ärendet till polisen för förundersökning, eftersom gärningen inte kan betraktas som ringa och allmänt intresse måste anses kräva att åtal väcks.

För detta beslut tas av Kiinteistö Oy Annlof ut en avgift på 400 euro i enlighet med 19.7 § i byggnadstillsynstaxan i Pargas stad.

Motiveringar:

Byggnadens vind har ändrats till bostadsutrymme och tagits i bostadsbruk. För ändringen av användningsändamålet har inte sökts det lov som förutsätts i lagen. Fastighetsägaren har medgett att vinden tagits i bostadsbruk.

Lagrum:

Bygglagen 42 § 3 mom. 3 punkten, 147 §, 152 § och 153 § (Markanvändnings- och bygglagen 125 §)

Viteslagen 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 § ja 22 §

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Fastighetsägaren (Bevislig delgivning),
Lantmäteriverket, Polisen
