

**Rättelseyrkande över bygglov 2020-175, 24.4.2020 § 312, gäststuga**

381/10.03.00.03/2020

Bygg- och miljönämnden 19.08.2020 § 121

**Beredare****Föredragande**

Stadsjurist Monica Avellan, tfn 044 358 5727

Stadsjurist Monica Avellan, tfn 044 358 5727

fornamn.efternamn@pargas.fi

Två grannar, ägarna av fastighet 445-508-2-160, har yrkat på rättelse och ber nämnden upphäva bygglovsbeslut 2020-175.

I sitt rättelseyrkande menar grannarna att en lagfart inte bevisar något i fråga om besittningsrätt. De framhåller att det avtal om delning av besittning som ägarna till fastighet 445-508-2-159 har ingått har lett till att fastigheten Grönudda i praktiken har blivit två separata fritidsfastigheter. Juridiskt och byggrättsmässigt är det fråga om en enda fastighet, vars ägare har kommit överens om nyttjandet av fastigheten enligt vad som fastställs i avtalet om delning av besittning. Samägandet påverkar inte byggandet på fastigheten när det gäller tillåten bygg rätt och byggnader som får byggas. Enligt vad som framgår av bygglovet återstår det ännu bygg rätt på fastigheten och i delgeneralplaneområdet har det anvisats en våningsyta på 25 m<sup>2</sup> för en gäststuga. Gäststugan enligt bygglovet omfattar 20 m<sup>2</sup>. Båda ägarna ansöker om bygglov tillsammans eftersom vardera äger hälften av fastigheten. I detta avseende stämmer bygglovet alltså överens med lagen, byggnadsordningen och planbestämmelserna.

Enligt punkt 15.3 i Pargas stads byggnadsordning får bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> och gäststuga på högst 25 m<sup>2</sup> uppföras under samma tak. Byggnaderna ska då placeras på minst 25 meters avstånd från strandlinjen. I sin ansökan har de sökande motiverat placeringen av gäststugan i anslutning till bastubyggnaden med att de vill bygga den nya gäststuga i anslutning till den befintliga bastun för att få en enhetlig byggnad på nedre gården, som är liten. Byggnadsinspektören har bedömt att en gäststuga är lämplig på platsen i fråga, att den till utformning och höjd passar väl in i omgivningen.

De som yrkar på rättelse anser att avståndet mellan gäststuga och strandlinje bör räknas från den täckta terrassen. Denna ligger 17 meter från strandlinjen räknat enligt medelvattenståndet. Terrassen i fråga utgör likväl en del av den befintliga byggnaden, alltså bastun. Det aktuella bygglovsärendet handlar inte om att ompröva ett gällande bygglov utan om att pröva bygglovet för gäststugan. Det kortaste avståndet mellan gäststugan och strandlinjen är 19,4 meter. Med beaktande av terrängen på den tilltänkta byggplatsen och gäststugans läge i förhållande till den befintliga bastubyggnaden är det fråga om ett mindre undantag från det föreskrivna avståndet. Ett bedömningskriterium som betonas i rättslitteraturen då det gäller vad som ur grannens synvinkel utgör ett mindre undantag är i vilken grad undantaget objektivt sett påverkar grannens rättsställning så att denna försvagas. Några sådana konsekvenser har inte de som

yrkar på rättelse åberopat i detta fall. De har inte heller beskrivit hur en gäststuga potentiellt kunde medföra olägenhet för nyttjandet av deras fastighet.

När det gäller planläggningen kan det konstateras att ett byggförbud har verkställts genom kungörelse av stadsstyrelsen den 29 juni 2020 för ändamålet att ta fram en detaljplan för nordöstra delen av Ljusudda stadsdel. Byggförbudet har således trätt i kraft vid detta datum så som föreskrivs i 93 § i markanvändnings- och bygglagen. Bygglov för att bygga en gäststuga på fastigheten Grönudda 445-508-2-159 har ansökts den 9 mars 2020, och bygglovsärendet har följaktligen varit under behandling från och med det datumet med alla tillhörande behandlingsfaser. Det att bygglovsplaner ändras inverkar inte på det faktum att det är fråga om en och samma ansökan, lämnad en och en halv månad innan stadsstyrelsen fattade beslutet om byggförbud den 27 april 2020 § 68 för utarbetande av detaljplanen, ett beslut som alltså trädde i kraft genom stadsstyrelsens kungörelse den 29 juni 2020.

Ansökan om bygglov lämnad av [REDACTED] borde ha behandlats på grundval av de bestämmelser som var i kraft då bygglovsärendet inleddes den 9 mars 2020. Samma bestämmelser var i kraft då bygglovet för gäststugan godkändes den 24 april 2020 och då bygglovet beviljades efter offentlig framläggning den 27 april 2020.

#### **Bilaga**

3. Rättelseyrkande
4. Avtal om delning av besittning (på finska)
5. Bygglov 2020-175 (på finska)
6. Kartutdrag ur fastighetsregistret, delgeneralplan för centrumregionen, lagfartsintyg
7. Situationsplan
8. Planritning
9. Fasadritning
10. Sektionsritning
11. Anmärkning inlämnad den 9 mars 2020
12. Anmärkning den 22 april 2020
13. Kungörelse av Pargas stadsstyrelse om byggförbud den 29 juni 2020

#### **Förslag**

Bygg- och miljönämnden förkastar rättelseyrkandet på de grunder som anges ovan.

#### **Beslut**

Förslaget godkändes.

#### **Delgivning**

\_\_\_\_\_  
[REDACTED], byggnadstillsynen i Pargas