

Rättelseyrkande avseende undantag för ändring av användningsändamål för fritidsbostad till egnahemshus

230/10.03.00.01/2020

Bygg- och miljönämnden 16.09.2020 § 143

Beredare**Föredragande**

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

Två grannar har var och en för sig yrkat på rättelse i planläggningschefens beslut 24.6.2020 nr 20/2020. I beslutet beviljas det undantag som ansökts för ändring av användningsändamålet för en fritidsbostad på fastigheten Tapiola 1:9 i Puotuis, på norra stranden av huvudön i Nagu, till egnahemshus för stadigvarande boende. Båda grannarna yrkar på att det ansökta undantaget ska avslås.

Grannen anser att undantag inte bör beviljas på grund av följande:

- 1) fastigheten har delats i mindre delar med ett avtal om delning av fastighetsbesittning
- 2) fastigheten nås med en servitutsväg som inte uppfyller de åtkomstkrav som gäller åretruntboende
- 3) situationsplanen i ansökan om undantag innehåller brister.

Vidare påpekar grannen att behandlingen av avloppsvatten från den befintliga fritidsbostaden inte har skötts korrekt och måste åtgärdas så att den uppfyller gällande bestämmelser, samt att en ny syn bör förrättas på grund av detta.

Fastigheten har delats med ett avtal om delning av fastighetsbesittning och fastighetens alla ägare har tillsammans ansökt om undantag för ändring av användningsändamålet för deras bostäder från fritidsbostad till egnahemshus. Även om besittningen av fastigheten har delats utgör hela fastigheten en enda byggplats, som i den gällande planen anvisas en byggrätt. Den delade besittningen utgör inget hinder för att användningsändamålet ändras till något annat än fritidsboende. Trots den delade besittningen måste fastigheten betraktas som en och samma helhet, och den är tillräckligt stor för att användningsändamålet ska kunna ändras från fritidsbostad till egnahemshus. Den delade besittningen möjliggör inte att byggrätten enligt planen eller fastigheten bryts upp i mindre delar så att det uppstår flera självständiga byggplatser – och det är inte heller vad det är frågan om i det här fallet. Alla byggnader på lägenheten följer de gällande planbestämmelserna. Byggnaden som övergår från fritidsbostad till egnahemshus är alltjämt huvudbyggnaden på lägenheten Tapiola 1:9. Detta innebär att alla andra befintliga byggnader på samma lägenhet eller byggnader som byggs senare på samma lägenhet i överensstämmelse med den i planen anvisade byggrätten är underordnade och ligger inom samma gårdsområde.

Fastigheten Tapiola 1:9 har en servitutsväg som löper över lägenheterna Puotuis

1:10 och Mainiemi 1:8. Enligt sökanden duger denna befintliga fasta vägförbindelse att användas året runt och de har kört på den till fastigheten i årtionden. Sökanden har den 24 juli 2020, efter att undantag beviljades och rättelseyrkandena framställdes, undertecknat ett avtal med sina rågrannar enligt vilket en ny vägrättighet bildas öster om sökandens fastighet, över fastigheten Gammelbondas 4:10. Eftersom det finns både en tillfartsväg och alternativ till denna uppfylls villkoret att egnahemshuset kan få en fast väg som det går att köra på hela året.

Grannen menar att bilplatserna i sydvästra hörnet av fastigheten, som visas i situationsplanen som följer med ansökan om undantag, inte har anlagts i enlighet med ritningen. Stadens uppfattning är att de kan anläggas på den plats som anges i ritningen. Grannens övriga anmärkningar avseende situationsplanen gäller främst ytskikt och lös egendom. Staden ser inte att de observationer som framförs i rättelseyrkandet utgör något hinder för att användningsändamålet ändras.

Grannen kräver att syn förrättas. Personer från stadens planläggningsenhet och miljövårdsbyrån besökte platsen den 8 maj 2020, före beslutet om undantag meddelades. De konstaterade brister i gråvattensystemet och uppmanade sökanden att åtgärda dem. De uppmanade även sökanden att göra förbättringar i hanteringen av toalettavfall. Ett villkor för undantaget är att de anvisningar som miljövårdsinspektören ger i sin promemoria och sitt utlåtande följs. Syn av systemet förrättas i sinom tid i samband med slutinspektionen, som ett led i bygglovsprocessen. Staden menar att det inte är lämpligt att förrätta syn medan rättelseyrkandena behandlas. Vid behov kan syn förrättas senare under bygglovsprocessen.

Den andra grannen anser att undantag inte bör beviljas på grund av följande:

- 1) Arealen på byggplatsen uppfyller inte minimikravet i byggnadsordningen.
- 2) Grannens uppfattning är att sökandens servitutsbaserade vägrätt över lägenheten Puotuis 1:10 är endast en meter bred och således inte kan användas hela året för att nå lägenheten Tapiola 1:9.

Byggplatsen är 200 m² mindre än den fordrade arealen på 5 000 m². Detta är en mycket liten underskridning. Staden ser att fastighetsarealen är tillräckligt stor för stadigvarande boende och överskrider avsevärt minimikravet i markanvändnings- och bygglagen i fråga om byggplatsens storlek (MBL 116 §). Terrängen på fastigheten är också sådan att det är möjligt att börja bo stadigvarande i bostaden. Vid strandlinjen finns av allt att döma en viss mängd stenig tillandningsmark. Att foga den till fastigheten vore visserligen möjligt men skulle inte bidra på något väsentligt sätt till att lösa det aktuella fallet.

Servitutsvägen med en bredd på en meter som grannen hänvisar till är en stig fram till brunnen enligt den bifogade förrättningskartan. Samma förrättningskarta visar att en tre meter bred servitutsväg går över fastigheterna Puotuis 1:10 och Mainiemi 1:8 fram till fastigheten Tapiola 1:8. Så som det redan konstateras ovan

finns det både en tillfartsväg och alternativ till denna varvid villkoret att egnahemshuset kan få en fast väg som det går att köra på hela året uppfylls.

Omständigheterna som grannarna framför ger inte anledning att se över beslutet med vilket undantag för ändring av användningsändamål beviljas. Det finns förutsättningar att bevilja undantag.

Kompletterande material	Planläggningschefens beslut 24.6.2020 nr 20/2020
Bilaga	2. Två rättelseyrkanden 3. Lantmäteriverkets förrättningskarta 47029, 13.6.1969
Förslag	Rättelseyrkandena avseende planläggningschefens beslut 24.4.2020 nr 20/2020 avslås.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	De som sökt ändring, sökanden för undantagslov, planläggningsenheten