

**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**

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918

**Föredragande**

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 alltså 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 gråvattenssystemet 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 m<sup>2</sup> mindre än den fordrade arealen på 5 000 m<sup>2</sup>. 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

Bygg- och miljönämnden

§ 143

16.09.2020

---

**PARGAS STAD  
Bygg- och miljönämnden**

Datum för sammanträdet  
**16.9.2020**

---

**ANVISNING FÖR OMRÖVNINGSBEGÄRAN OCH BESVÄRSANVISNING**

**BESVÄRSFÖRBUD och vad förbudet grundar sig på**

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet, kan enligt 91 § i kommunallagen omprövningsbegäran inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet:

**Paragrafer: 136-141, 144-149**

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom en skriftlig omprövningsbegäran enligt 89 § 1 mom. i kommunallagen kan framställas över beslutet:

**Paragrafer:**

Enligt 5 § 1 mom. i förvaltningsprocesslagen/annan lagstiftning kan besvär inte anföras över nedan nämnda beslut:

**Paragrafer och grunden för besvärsförbudet:**

---

**ANVISNING FÖR OMRÖVNINGSBEGÄRAN**

Den som är missnöjd med nedan nämnda beslut kan framställa en skriftlig omprövningsbegäran. En omprövningsbegäran kan framställas av den som beslutet avser eller av den vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmar.

Myndighet hos vilken omprövning yrkas, myndighetens adress och postadress, e-postadress:

**Bygg- och miljönämnden i Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, bygg-miljonamnden(at)pargas.fi**

**Paragrafer:**

Omprövningsbegäran ska framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev därom blivit sänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfående av beslutet. Av omprövningsbegäran skall framgå yrkandet och vad det grundar sig på. Omprövningsbegäran skall undertecknas av den som framställer det.

---

**BESVÄR**

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas genom skriftliga besvär. Ändring i ett beslut med anledning av ett rättelseyrkande kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Besvär kan anföras på den grund att beslutet har kommit till i fel ordning, den beslutsfattande myndigheten har överskridit sina befogenheter eller att beslutet annars strider mot lag. Besvärstid 30 dagar.

Besvärsmyndighet, adress och postadress:

**Åbo förvaltningsdomstol, PB 32, Lasarettsgatan 2-4, 20101 Åbo, turku.hao(at)oiikeus.fi**

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Kommunalbesvär, paragrafer: 142**

**Förvaltningsbesvär, paragrafer:**

Besvärstiden börjar från delfåendet av beslutet.

**Kommunalbesvär, paragrafer:**

**Förvaltningsbesvär, paragrafer: 143**

Besvärstiden börjar från den dag beslutet utfärdats, denna dag inte medräknad: **24.9.2020.**

Annan besvärsmyndighet, adress och postadress:

**Vasa förvaltningsdomstol, PB 204, 65101 VASA, vaasa.hao(at)oiikeus.fi**

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Kommunalbesvär, paragrafer:**

**Förvaltningsbesvär, paragrafer:**

Bygg- och miljönämnden

§ 143

16.09.2020

---

Besvärstiden börjar från delfåendet av beslutet. Kungörelsens publiceringsdatum xx.xx.2020.

Delfåendet av beslutet anses ha skett den sjunde dagen efter att den offentliga kungörelsen publicerades, dvs xx.xx6.2020.

#### BESVÄRSSKRIFT

I besvärsskriften ska uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, ska också hans yrke, boningsort och postadress anges. Till besvärsskriften ska fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia, och intyg om den dag från vilken besvärstiden ska räknas.

**Rättegångsavgift:** Med stöd av 2 § i lagen om domstolsavgifter (1455/2015) uppbärs en rättegångsavgift på 250 euro av en ändringssökande i förvaltningsdomstolen.

Vid Vasa förvaltningsdomstol tas ut en rättegångsavgift på 260 euro för handläggning av besvär. Rättegångsavgift tas inte ut, om förvaltningsdomstolen ändrar det överklagade beslutet till förmån för ändringssökanden. Det tas inte ut någon avgift för vissa ärendegrupper och inte heller om sakägaren är befriad från avgiften någon annanstans i lag. Den som inlett ärendet är betalningsskyldig och avgiften gäller per besvärsskrift.

---

#### INLÄMNANDE AV BESVÄRSHANDLINGARNA

Besvärshandlingarna ska lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Om besvärstidens sista dag är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag, kan besvärshandlingarna lämnas till besvärsmyndigheten den första vardagen därefter. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna ska lämnas till posten i så god tid att de kommer fram under besvärstidens sista dag innan ämbetsverket stängs.

---

#### DELGIVNING AV BESLUT:

Protokollet har lagts fram offentligt 23 / 9 2020.

Beslut § 143 har delgetts

sakägaren \_\_\_\_\_ med post

24 / 9 / 2020

har lämnats till sakägaren \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2020.

\_\_\_\_\_  
Mottagarens underskrift

Beslut § 143 har anslagits 18 / 9 2020.

\_\_\_\_\_  
Katarina Östman  
Utdragets riktighet bestyrks

\_\_\_\_\_  
Katarina Östman  
Delgivare