

Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol om besvären över beslut om undantag för ändring av användningsändamål

230/10.03.00.01/2020

Bygg- och miljönämnden 09.12.2020 § 200

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918

FöredragandePlanläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

En granne har anfört besvär över bygg- och miljönämndens beslut 16.9.2020 § 143 att inte godkänna ett rättelseyrkande som gäller planläggningschefens beslut om att bevilja undantag för att ändra användningsändamålet av en fritidsbostad till egnahemshus på lägenheten Tapiola 1:9 i Puotuis i Nagu.

Grannen yrkar att bygg- och miljönämndens beslut upphävs och att undantag inte beviljas. Enligt ändringssökanden är beslutets motiveringar otillräckliga och hen misstänker att alla sökanden inte haft tillräcklig fullmakt att lämna in ansökan. Dessutom yrkar grannen att staden ersätter hens rättegångskostnader.

Enligt grannen ska beslutet upphävas eftersom:

- byggplatsen inte är tillräckligt stor
- byggplatsen är delad i små delar i avtalet om delning av besittning
- fastighetens alla ägare inte ska ha ansökt om undantaget tillsammans
- ansökan saknar särskilt skäl enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen
- det inte finns en väg till byggplatsen som kan användas året om
- situationsplanen i ansökan är missledande
- infiltreringen av avloppsvatten inte har genomförts på ett korrekt sätt.

I den gällande strandgeneralplanen med rättsverkningar, strandgeneralplanen för Nagu som godkändes 12.5.2003 är fastigheten entydigt en byggplats. Enligt fastighetsregistret är lägenheten 4 800 m² stor. Enligt den nu gällande byggnadsordningen i Pargas stad ska storleken på en byggplats vara minst 5 000 m². Fastän minimikravet på yta enligt byggnadsordningen underskrids en aning, bör ytan ändå ses vara tillräcklig, eftersom fastigheten anvisats som byggplats i planen. Då planen utarbetades var minimikravet på yta för en strandbyggplats 4 000 m² enligt då gällande byggnadsordning i Nagu.

Trots delningen av besittningen är lägenheten en byggplats och den har byggrätt enligt bestämmelserna i planen och byggnadsordningen. Ett avtal om delning av besittning ändrar inte byggplatsernas antal eller byggrätten enligt planen. Byggrätt beviljas lägenhetsvis och alla parter i avtalet om delning av besittning förvaltar tillsammans lägenheten som helhet på så sätt att de till exempel alltid ansöker om tillståndspliktiga åtgärder tillsammans och i samförstånd.

Lägenhetens alla ägare har tillsammans ansökt om undantag. En del har själv skrivit under ansökan om undantag och en del har för sin del med sin underskrift befullmäktigat andra att fungera som sökande i ärendet.

Som särskilt skäl för undantaget har sökanden framfört sin målsättning att flytta till lägenheten i Nagu som enligt planen anvisats för fritidsboende. För att uppnå sin målsättning måste hen först ansöka om undantag för ändring av användningsändamål för den befintliga fritidsbostaden och sedan om bygglov. Som tilläggsinformation i ansökan konstaterar sökanden att vägförbindelse till lägenheten existerar, hushållsvatten tas från en borrbrunn, gråvatten behandlas i en befintlig markbädd, renat avloppsvatten leds i en dräneringskista och bostaden har en separerande torrtoalett.

Till byggplatsen löper en befintlig servitutsväg som nämns i fastighetsregistret. Servitutsvägen är enligt sökanden i körbart skick året om. Dessutom planeras anläggandet av en servitutsväg på ett annat ställe. Permanent boende på fastigheten kompletterar för sin del bystrukturen i området. Det finns andra fastigheter som används för permanent boende i närheten.

I situationsplanen anges byggplatsen, lägenhet 445-585-1-9 i sin helhet, alla befintliga byggnader, terrängformerna i området, växtligheten, trafikerade områden och omkringliggande fastigheter till behövliga delar samt i behövlig precision och omfattning. Staden anser att all nödvändig information för att avgöra beviljandet av undantag angivits i situationsplanen.

Behandlingen av det ökade avloppsvattnet på byggplatsen är en grundläggande förutsättning för beviljandet av undantag. Innan undantagsärendet avgjordes förrättades därför en syn om saken och en rapport utarbetades, i vilken det konstateras att behandlingen av avloppsvatten på byggplatsen kan skötas på ett sätt som förutsätts av miljöförvaltningsmyndigheten i Pargas stad.

I besvaren till Åbo förvaltningsdomstol har det inte framförts sådana nya särskilda skäl att undantaget borde upphävas. Staden anser sig inte vara skyldig att ersätta rättegångskostnader som uppkommer på grund av behandlingen av ärendet.

Bilaga	14. Besvärsskrift till Åbo förvaltningsdomstol
Kompletterande material	Planläggningschefens beslut 24.6.2019 nr 20/2020 Bygg- och miljönämndens beslut 16.9.2020 § 143
Förslag	Bygg- och miljönämnden avger förklaringen ovan som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol.
Beslut	Förslaget godkändes.

Delgivning Åbo förvaltningsdomstol

