

Rättelseyrkande över åtgärdsstillstånd 2023-168 för brygga i Sydmo

Bygg- och miljönämnden 23.08.2023
617/10.03.00/2023

Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Ledande byggnadsinspektören har med beslut givet 20.6.2023 beviljat åtgärdsstillstånd 2023-168 för byggande av en brygga på fastigheten Strandtorp 445-509-4-1 (och Strannndtorpin vesi 445-509-1-20) i Sydmo. Samtidigt beviljades tillstånd att mot säkerhet påbörja arbetena innan beslutet vunnit laga kraft. [REDACTED] (senare ändringssökandena) har 30.6.2023 genom sitt ombud inlämnat ett rättelseyrkande angående åtgärdsstillståndet och yrkar på att bygg- och miljönämnden godkänner rättelseyrkandet och häver åtgärdsstillståndet. [REDACTED] äger grannfastigheten 445-509-5-0.

Sammandrag av rättelseyrkandet

Ändringssökandena anser att man inte hade kunnat behandla åtgärdsstillståndsansökan innan det ärende gällande beslut om undantag som är under behandling i Åbo förvaltningsdomstol har avgjorts med lagakraftvunnet beslut. Undantaget gäller byggande av två bryggor med sammanlagt 80 båtplatser för hemhamnsverksamhet, en förrådsbyggnad på 1 000 m²-vy, en servicebyggnad för båtar på 500 m²-vy samt en inkvarteringsstuga på 50 m²-vy på fastigheterna 445-509-4-1 och 445-509-1-20. Ändringssökandena anser att åtgärdsstillståndet i praktiken gäller samma sak och samma användningsändamål och att man inte kan kringgå ärendet som är under behandling i förvaltningsdomstolen på detta sätt.

Ändringssökandena har blivit hörda som grannar genom brev daterat 17.5.2023. Situationsplanen som fanns som bilaga till grannhörandet var daterad 27.1.2023. Enligt ändringssökandena avviker den situationsplanen från situationsplanen daterad 13.6.2023 som nu finns som bilaga till åtgärdsstillståndet. Ändringssökandena har naturligtvis svarat på grannhörandet på basen av de handlingar som de erhållit. I den situationsplanen fanns en ramp inritad. Enligt ändringssökandena är orsaken till att den saknas från den uppdaterade versionen att man redan byggt rampen. I den nya situationsplanen har man också ritat in vass mellan sökandenas och ändringssökandenas vattenområde. Enligt ändringssökanden utgör vassen endast delvis insynsskydd mellan grannarna. Av den ursprungliga situationsplanen framgick inte heller att bryggan var avsedd för 8-10 båtar. Ändringssökandena anser därmed att de inte har beretts möjlighet att framföra anmärkningar om alla väsentliga uppgifter som byggnadstillsynen har haft tillgång till vid behandlingen av ansökan.

Ändringssökandena anser att man av beslutet får en felaktig uppfattning om att den gamla bryggan som funnits på fastigheten har rivits p.g.a. att den är i dåligt skick och att den kommer att ersättas med en ny nästan jämförbar brygga. Enligt beslutet skulle den gamla bryggan ha varit ca 30 meter lång. Enligt ändringssökandenas uppfattning var den gamla bryggan som användes som badbrygga och sporadiskt som förtöjningsplats för enstaka båtar högst 15 meter lång och den nya bryggan nu dubbelt så lång. Ändringssökandena anser att det är tydligt att sökandenas avsikt är att påbörja kommersiell hemhamnsverksamhet och att de anläggningar som är föremål för åtgärdsstillståndet är avsedda att användas i den verksamheten. Ändringssökandena anser att byggnadstillsynen

borde ha utrett användningsändamålet för brygganordningen och att ärendet inte borde ha behandlats som ett normalt åtgärdsstillstånd för en sedvanlig brygga. Det är frågan om ett relativt massiv bryggkonstruktion och det är inte trovärdigt att bryggan med plats för 8–10 båtar skulle komma att användas endast för privat bruk speciellt eftersom sökandena tidigare har haft för avsikt att påbörja utövande av hemhamnsverksamhet på fastigheten. Ändringssökandena anser även att det inte är trovärdigt att användningen av bryggan inte skulle orsaka olägenhet för grannfastigheterna p.g.a. båttrafiken.

Ändringssökandena anser också att den planerade hamnverksamheten med bryggkonstruktioner enligt åtgärdsstillståndet samt stödmuren förutsätter ett av regionförvaltningsverket beviljat tillstånd enligt vattenlagen eftersom byggandet och användningen har skadlig inverkan på vattennaturen. Enligt ändringssökandenas uppfattning har inte ett sådant tillstånd sökts och därmed inte heller beviljats.

Enligt ändringssökandena hade sökandena redan innan åtgärdsstillståndet beviljats helt utan tillstånd byggt en ramp och en nästan 27 meter lång stödmur. Enligt lag får dylika arbeten påbörjas först då tillståndsbeslutet vunnit laga kraft. Ändringssökandenas uppfattning är att sökandena inte haft tillstånd att påbörja byggandet innan tillståndet beviljats.

Enligt ändringssökandena inverkar åtgärderna på markanvändningen och miljön samt orsakar olägenhet för grannarna. I svaret till förvaltningsdomstolen gällande tidigare nämnda beslut om undantag har man framfört många sådana grunder. Som en viktig sak vill man framföra att vägen till ifrågavarande fastighet som går igenom ändringssökandenas fastighet inte till sin bredd eller skick håller för den betydligt ökade trafikmängd som verksamheten skulle förorsaka. Det är enligt ändringssökandena klart att trafiken ökar i ifall 8-10 båtar förtöjer vid bryggan.

I åtgärdsstillståndet har man inte tagit i betraktande ändringssökandenas fördel. Den planerade 36 meter långa bryggan är placerad endast 55 meter från ändringssökandenas fastighetsgräns på land. Enligt ändringssökandena kommer båtar någon gång att svänga framför ändringssökandenas sommarstuga och brygga och deras vattenområde. Bryggan och båtarna kommer i vilket fall som helst att skymma utsikten mot havet. Byggande enligt åtgärdsstillståndet skulle orsaka ändringssökandena oskälig och oåterkallelig olägenhet för ändringssökandenas fastighet med tanke på trivsel, integritet och frid, landskapsbild samt säkerhet och ekonomiska värde.

Ändringssökandena anser också att man borde hört alla rågrannar p.g.a. omfattningen av det planerade byggandet och de oundvikliga följderna för rågrannarna. Det räcker inte endast med att man hört ägarna till de grannfastigheter som gränsar till vattenområdet.

Ändringssökandena påpekar också att de inte har fått beslutet till kännedom fastän de inlämnat en anmärkning gällande åtgärdsstillståndet i motsats till vad ledande byggnadsinspektören specifikt meddelade då ändringssökandenas ombud hade frågat ledande byggnadsinspektören om när beslut kommer att göras i ärendet. Ombudet fick beslutet till kännedom först då hen själv begärt att få det från byggnadstillsynen.

Svar på yrkandena

Ifrågavarande åtgärdsstillstånd har ingenting gemensamt med det undantagsbeslut som är under behandling i förvaltningsdomstolen. Den brygga

som åtgärdstillståndet gäller kommer att tjäna nuvarande verksamhet på fastigheten Strandtorp 445-509-4-1. På fastigheten finns i dagens läge en huvudbyggnad, tre byggnader som är avsedda för inkvarteringsverksamhet, en ekonomibygnad/förråd som hör till inkvarteringsverksamheten och en strandbastu med samlingsutrymme. En normal brygga av detta slag kräver inget undantagslov.

I situationsplanen för bryggan har man ritat in 6 båtar, men storleken på båtarna avgör hur många båtar som i verkligheten kan förtöja vid bryggan. Rampen har inte behandlats i detta åtgärdstillstånd och den kommer inte att byggas på basen av detta tillstånd.

Bryggans storlek är motiverad p.g.a. den grunda viken och motsvarar en normal bryggkonstruktion. Bryggan är avsedd att tjäna nuvarande användning av fastigheten för förtöjning av båtar, inte för andra användningsändamål. Byggandet av stödmuren som eventuellt påbörjats som olovligt innan beslutet har beviljats blir lovligt i och med åtgärdstillståndet. Sökanden har sedan i samband med åtgärdstillståndet i enlighet med MRL 144 § mot säkerhet (garantiförbindelse) beviljats tillstånd att påbörja arbetena innan åtgärdstillståndsbeslutet vunnit laga kraft. Det är ett normalt förfarande och gör inte ändringsökandet onödigt eftersom allting går att återställa.

Om byggandet av bryggan orsakar olägenhet för vattenområdets ägare, ett vattendrag eller en granne eller om byggandet görs för allmänt bruk, krävs tillstånd av regionförvaltningsverket. I vissa situationer räcker det med en anmälan till myndigheten. Vattenhushållningstillstånd behövs för exempelvis stora bryggor, båthamnar och muddring och utfyllnad av vattenområde när mängden muddermassa överskrider 500 m³. Det är ett separat tillståndsförfarande. Ingenting ersätter det andra.

Enligt åtgärdstillståndet kommer inte trafiken att öka p.g.a. byggandet av den nya bryggan eftersom man färdas med båt till bryggan. Vägens skick har således ingenting med byggandet av bryggan att göra.

Även om man skulle färdas längs vägen till bryggan kan vägens skick och dragning inte vara ett hinder för byggande och samhällsutveckling. Vitstensvägen som leder till ifrågavarande fastighet är en del av Strandby enskilda vägar. Enligt lagen om enskilda vägar 24 § ska en väg hållas i sådant skick som vägdelägarnas transportbehov förutsätter, så att underhållet inte medför oskäligen kostnader för vägdelägarna och så att vägen eller användningen av den inte medför onödig olägenhet eller störning för någon eller onödig olägenhet för miljön eller annan kränkning av ett allmänt intresse. En enskild väg kan enligt lagen om enskilda vägar 10 § flyttas på grund av ändrade förhållanden om flyttning av vägen kan undanröja eller minska olägenhet som vägen eller användningen av den medför.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska enligt markanvändnings- och byggförordningen 65 §, när den i enlighet med 133 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen underrättar grannarna om en bygglovsansökan, reservera dem minst 7 dagar att göra en anmärkning.

Tillståndsmyndigheten avgör när underrättande och hörande är uppenbart onödigt med tanke på grannens intressen. Ledande byggnadsinspektören har ansett att grannarnas fastigheter är belägna så långt från stranden att byggandet av en brygga inte på något sätt inverkar på användningen av deras fastigheter eller bebyggandet av fastigheterna. Terrängen, fastigheternas placering och fastighetsägarnas möjliga användning av stränderna påverkas inte av byggandet av bryggan. Bryggkonstruktionen är inte synlig till någon av grannarna.

En kopia av tillståndsbeslutet ska enligt markanvändnings- och bygglagen 142 § tillställas den som har begärt det i en anmärkning eller särskilt. Av anmärkningen som lämnades in i samband med grannhörande framgår inte att ändringssökandena önskade ta del av beslutet eller vart beslutet skulle skickas. När ledande byggnadsinspektören svarade på e-posten tidigare antog hon att ändringssökandena hade meddelat om detta, men inga uppgifter hittades. Ändringssökandena har ändå haft tillgång till beslutet eftersom rättelseyrkande inkommit i tid.

Den planerade bryggan är placerad i enlighet med NTM-centralens rekommendationer. *”Bryggan bör byggas framför tomten så att varken bryggan eller användningen av den begränsar användningen av granntomten. Det är skäl att placera bryggan så långt från grannens gräns som möjligt och dess riktning ska skapa så liten olägenhet som möjligt.”* Den planerade bryggan är också helt och hållet placerad på sökandens egna mark- och vattenområden. Bryggans användningsområde sträcker sig inte ända fram till vassen.

Bilaga

rättelseyrkande med bilagor
anmärkning
genmäle
åtgärdsstillstånd
situationsplan
kartutdrag

Föredragande

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

Beslutsförslag



Bygg- och miljönämnden beslutar förkasta rättelseyrkandet på ovan, i svaret anförda grunder.

Beslut

Antecknades att stadsstyrelsens representant Kaj-Johan Karlsson inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av jäv till följd av anställnings- eller uppdragsförhållande enligt § 28 i förvaltningslagen.

Förslaget godkändes.

Delgivning

Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy/Kristiina Hämäläinen, 
, byggnadstillsynen