

Rättelseyrkande över åtgärdsstillstånd för brygga på Haverö

Bygg- och miljönämnden 13.09.2023 § 127
634/10.03.00/2023

Beredare

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

██████████ har lämnat in rättelseyrkande över beslut 2023-345 om beviljande av åtgärdsstillstånd för brygga på fastigheten Norrbrinken (445-548-8-28) på Haverö i Nagu. ██████████ är ägare till grannfastigheten Lycknäs (445-548-8-25). Beslutet gavs 11.7.2023. Rättelseyrkandet lämnades in 24.7.2023.

Yrkanden

Ändringssökandena yrkar på att beslutet ska upphävas och att alla argument som framfördes vid synen ska beaktas som grundade.

Vid synen hade ändringssökandena framfört bl.a. att deras fastighet har två byggrätter och då den obebyggda byggplatsen intill Norrbrinken styckas till en egen fastighet måste ägarna till den nya fastigheten också kunna bygga en brygga för eget behov. De framförde också att den planerade bryggan skulle störa havsutsikten för den fastigheten och att bryggan därmed inverkar negativt på fastighetens värde. Ändringssökandena skrev också att om det byggs en brygga för nära rålinjen kommer det att oskäligt försvåra användningen av stranden intill Norrbrinken. De skriver även att bryggans placering försvårar användningen av den båtslip som de använder. Bryggprojektet får inte försvåra användningen av de redan befintliga måttliga anläggningarna på området och därmed får tillstånd inte beviljas för bryggan. Förutom dessa argument framförde ändringssökandena mycket som kan anses som antaganden och spekulationer om en eventuell framtida användning av bryggan.

Enligt rättelseyrkandet bör man speciellt beakta att planebeteckningen för fastigheten Norrbrinken är RA vilket betyder att fastigheten är avsedd som kvartersområde för fritidsbostäder, d.v.s. endast för privat bruk. Enligt ändringssökandena har ägarna av Norrbrinken och Lycknäsudden (445-548-8-21) ingått ett servitutsavtal som ger fastigheten Lycknäsudden rätt att placera en brygga på fastigheten Norrbrinken. Enligt avtalet skulle de båda fastighetsägarna bygga bryggan tillsammans för gemensamt bruk. Ändringssökandena är av den åsikten att ägarna till Norrbrinken inte har rätt att ge någon utomstående tillstånd att bygga brygga på sin strand eller bygga en brygga för gemensamt bruk.

I rättelseyrkandet framför man att bryggan är överstor med tanke på att ägarna av Norrbrinken enbart själva skulle använda bryggan. Detta påstående baserar sej på att ägarna till Norrbrinken hade nöjt sej med en båtplats om man hade byggt en gemensam brygga för fastigheterna Lycknäs, Norrbrinken och Lycknäsudden som det var planerat tidigare. Det framgår även av NTM-centralens utlåtande att bryggan är större än en sedvanlig brygga för privat bruk.

Ändringssökandena framför dessutom att alla byggplatser i Lycknäsviden har samma rätt att placera en brygga i vattnet framför byggplatsen, att alla bör ha samma rätt att bygga lika stora bryggor och att det på inget vis är möjligt att bygga tre lika stora bryggor i viken som den nu planerade bryggan.

Enligt ändringssökandena hade man inte vid synetillfället diskuterat byggandet av en brygga på just 30 meter från rågränsen varken när det gäller på fastigheten Norrbrinken eller fastigheten Lycknäs. Således har de då inte heller samtyckt till ett avstånd på 30 meter. Enligt ändringssökandena finns det ingen möjlighet att bygga en brygga 30 meter från gränsen på fastigheten Lycknäs utan ett omfattande muddringsarbete. Det syneprotokoll som ändringssökandena fick ta del av efter synen var inte det slutliga protokollet och de förundrar sig över varför de inte fått ta del av det och kommentera det innan tillståndsbeslutet gjordes. Enligt ändringssökandena skulle samtycket till byggandet 30 meter från gränsen ha varit en så väsentlig uppgift att det säkert hade ingått i den första versionen av protokollet om det hade diskuterats. Ändringssökandena framför också att man inte inspekterade stranden eller bryggans direkta byggplats utan man höll sig hela tiden på stödmuren.

Ändringssökandena skriver också att NTM-centralen 19.7.2023 har gett ett utlåtande om att man för bryggan behöver ansöka om tillstånd enligt vattenlagen från Regionförvaltningsverket.

Till sist kräver man ännu att den stödmur som byggts på stranden utan lov ska tas bort. Detta yrkade man redan i utlåtandet som inlämnades vid synetillfället. Ärendet behandlades inte alls vid synetillfället.

Utredning

Bryggan är planerad att byggas på Haverö samfällda vattenområde (445-548-876-1) framför fastigheten Norrbrinken, 30 meter från rågränsen mellan fastigheterna Norrbrinken och Lycknäs. Ursprungligen var bryggan planerad att byggas närmare rån mellan fastigheterna Norrbrinken och ändringssökandenas fastighet Lycknäs, men flyttades efter synetillfället på uppmaning av byggnadsinspektör Kenneth Koskinen.

Det fanns tidigare ett servitut för båtplats och brygga på den nuvarande rålinjen mellan fastigheten Norrbrinken och Lycknäs till förmån för fastigheterna Lycknäs och Lycknäsudden. I framtiden skulle servitutet även tjäna den andra byggplatsen på fastigheten Lycknäs då den skulle styckas till en egen fastighet. Detta servitut upphävdes dock vid styckningen av Norrbrinken 10.1.2023 eftersom fastighetsägarna inte kunde enas om byggandet av en gemensam brygga på servitutsområdet och det därmed blev omöjligt att förverkliga bryggan på den platsen. I och med att viken är ganska trång och långgrund hade den bästa lösningen ändå varit att bygga en gemensam brygga för alla fastigheter.

På byggplatsen ska det enligt markanvändnings- och bygglagen 133 § vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma konsekvenserna av byggandet och höra grannarna. Vid synen kan grannarna framföra sina åsikter antingen muntligen eller skriftligen. Det är även skäl att byggnadstillsynsmyndigheten i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen 65 § reserverar minst sju dagar efter synetillfället för grannarna att göra en anmärkning.

Byggnadsinspektör Kenneth Koskinen och granskningsingenjör Markus Östman förrättade den 17.5.2023 syn på fastigheten Norrbrinken. Protokollet skickades till de som deltagit i syneförrättningen för kommentarer och kompletterades därefter till vissa delar. Det är möjligt att det uppdaterade protokollet aldrig blev utskickat.

Vid synen hade en av ägarna till Norrbrinken framfört att den planerade bryggan är likadan som den brygga man tidigare planerade att bygga tillsammans och förklarade ännu att de kommit överens med ägarna till Lycknäsudden att de får använda bryggan då väderleken är sådan att de inte kan lägga till vid sin egen brygga. Byggnadsinspektör Kenneth Koskinen förtydligade att en brygga som tjänar två fastigheter fortfarande är en brygga i privat bruk och att man i planerna beaktat att bryggan inte hindrar ändringssökandena att komma till sin strand. Innan synen avslutades konstaterade byggnadsinspektör Koskinen ännu att ägaren till Lycknäsudden inte är den som ansöker om tillstånd för bryggan. Han uppmanade också sökanden att flytta den planerade bryggan lite längre ifrån den gemensamma rån. Det hade ändringssökandena enligt protokollet inte haft någonting att anmärka om. Avståndet hade senare i det slutliga protokollet preciserats till 30 meter, något som ändringssökandena dock anser att man inte diskuterat eller de godkänt.

Ägaren till fastigheten Norrbacka (445-548-8-30) framförde som sin åsikt att en pontonbrygga i betong inte skulle klara av de tidvis hårda väderförhållandena om den flyttas för långt österut.

Ägaren till eller innehavaren av en strand har enligt vattenlagen 2 kap. 5 § rätt att för sitt eget privata behov framför stranden i vattendraget bygga en brygga som sträcker sig över ett vattenområde som strandens ägare eller innehavare inte är ägare till eller delägare i. Denna rätt förutsätter att byggandet eller användningen av anläggningen inte kräver tillstånd enligt vattenlagen 3 kap. 2 eller 3 § och att det kan ske utan att orsaka ägaren av vattenområdet skada eller avsevärd olägenhet. Delägarna i Haverö samfällda vattenområde har gett sitt samtycke till byggandet av bryggan.

Stödmuren ingår inte i åtgärdstillståndet och behandlas därmed inte här.

Byggnadsinspektören har bedömt situationen som sådan att efter att bryggan flyttades så att den nu är placerad 30 meter från rålinjen kunde åtgärdstillstånd för den beviljas. Efter att bryggan flyttades österut är det inte längre lika trångt i viken. Samtidigt växte också avståndet till ändringssökandenas befintliga brygga.

NTM-centralen har 19.7.2023 gett ett utlåtande om att det för bryggan behöver sökas ett tillstånd enligt vattenlagen av Regionförvaltningsverket. Ett åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen och ett tillstånd enligt vattenlagen är två olika tillstånd och två olika processer som ingendera ersätter varandra. För att undvika att eventuellt senare behöva riva bryggan är det alltid skäl att införskaffa alla behövliga tillstånd innan man påbörjar byggandet trots att man fått tillstånd att påbörja byggandet innan åtgärdstillståndet vunnit laga kraft.

Bilaga

Rättelseyrkande med bilagor
Vattendelägarnas samtycke
Åtgärdstillståndsbeslut 2023-345
Situationsplan
Kartpaket

Föredragande

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

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar förkasta rättelseyrkandet och håller fast vid byggnadsinspektörens beslut.

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

██████████, ██████████, byggnadstillsynen