

Rättelseyrkanden över beslut om åtgärdstillstånd 2023–569 för ställplats för husbilar i Medelby, Houtskär

Bygg- och miljönämnden 08.11.2023 § 155
857/10.03.00/2023

Beredare

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

Granskningsingenjör Greger Brinkén har beviljat åtgärdstillstånd åt [REDACTED] för anläggande av område för ställplats för husbilar och husvagnar på fastigheten Jordområdet 445-662-878-3 i Medelby i Houtskär. Ställplatsen ska förses med elanslutning. På området ska också uppföras en sorteringspunkt för avfall. I tillståndet ingår även platsreservation för en sluten septiktank. Fastigheten som har en areal på 1 550 m² är ett samfällt område med planebestämmelsen LV i generalplanen. [REDACTED] innehar besittningsrätten till området med stöd av ett hyresavtal med samfälligheten. Avtalet är undertecknat 1.3.2023. Medelby fiskelag har beslutat om uthyrning av det samfällda området på sin stämma 24.4.2022.

[REDACTED] har 9.10.2023, som ägare till grannfastigheten Korsnabb 445-662-7-26, kommit in med ett rättelseyrkande och yrkar på att åtgärdstillståndsansökan bör avslås. Enligt lagfartsregistret är [REDACTED] ensam ägare till Korsnabb. Således har inte [REDACTED] rätt att i denna egenskap söka ändring i tillståndsbeslutet.

Motiveringar till yrkandet

Enligt rättelseyrkandet bör åtgärdstillståndsansökan avslås eftersom ansökan gäller en samfällighet, inte ett privat område. Alla delägare i samfälligheten har rätt att nyttja området enligt sitt delägarskap och fiskelaget saknar befogenheter att göra beslut om markområdet. Delägarstämman har inte heller sammankallats i riktig ordning. Granskningsingenjören har låtit bli att nämna att ansökan gäller en privat affärsverksamhet på samfällt markområde. Tillståndsbeslutet går emot syftet med en samfällighet. Samfälligheten grundades för en handelsbrygga för båtar. Parkeringsplatsen är inte avsedd för privat affärsverksamhet. För en eventuell verksamhet på området ska inkomsten fördelas mellan samtliga delägare i samfälligheten.

Som övriga motiveringar till att åtgärdstillståndsansökan bör avslås framför ändringssökanden att det finns brandrisk för omgivande träd och boningshus p.g.a. spritkök och grillar kan användas enligt tycke eftersom området kommer att vara obebod. Det finns ett flertal undersökningar som visar att campare slänger sitt toalettavfall i vattnet vilket leder till att miljön tar skada. Bullret från bilar, nedsmutsning, brandrisk vållad av husbilar och festande på området utgör risk för grav skadegörelse på naturen, skogen och boningshusen p.g.a. det undanskymda läget och bristen på övervakning.

Svar på yrkandena

När ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs skall i tillämpliga delar det som bestäms om förutsättningarna för bygglov iakttas. Enligt 116 § i markanvändnings- och bygglagen ska en byggplats utanför detaljplaneområdet vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor. Byggnaderna ska kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark. I situationsplanen har man beaktat avståndet på 5 meter från rågränsen som är det avstånd som gäller för byggande av

byggnader utanför ett detaljplaneområde enligt markanvändnings- och byggförförordningen 57 §. Man har även beaktat rekommendationen om ett skyddsavstånd på minst 4 meter mellan husbilar.

Enligt planebestämmelserna i generalplanen kan på området i enlighet med byggnadsordningen uppföras byggnader, anläggningar och konstruktioner som betjänar småbåtstrafik, service, näringsverksamheter och förbindelsetrafik. Ställplatsverksamheten är således förenlig med planebestämmelserna. Det är planen som avgör vilken verksamhet som är tillåten på området.

Delägarstämman har genom hyresavtalet överlåtit besittningsrätten till ifrågavarande område åt två privatpersoner [REDACTED] som också är sökande av åtgärdstillståndet för ställplatsen på den samfälliga fastigheten 445-662-878-3. Dessa uppgifter framgår av åtgärdstillståndet och bilagorna till ansökan.

Om förvaltning och nyttjande av samfälliga områden och särskilda förmåner som är gemensamma för flera fastigheter gäller vad som stadgas i lagen om samfälligheter. Om beslutet gäller försäljning eller utarrendering på längre tid än fem år av en samfällighet eller gemensam särskild förmån eller del därav krävs för delägarlagets beslut enligt lagen om samfälligheter 15 § att beslutet understöds av minst två tredjedelar av det sammanlagda rösttalet för de delägare som tagit del i omröstningen och av minst en tredjedel av de röstande. Delägarlaget kunde således besluta om uthyrning av samfälligheten. En delägare som anser att ett beslut av delägarstämman inte har tillkommit i laglig ordning eller att ett sådant beslut på något annat sätt strider mot lag eller delägarlagets stadgar har enligt lagen om samfälligheter 23 § rätt att klandra beslutet genom att vid tingsrätten väcka talan mot delägarlaget inom 60 dagar från det att beslutet fattades. Delägarna i samfälligheten hade således haft möjlighet att klandra beslutet. Beslutet verkställdes i och med att hyresavtalet undertecknades. Samfälligheten kommer att erhålla inkomster från området i form av hyra.

De övriga motiveringarna till att åtgärdstillståndsansökan skulle avslås utgår i huvudsak från spekulationer om vad som kan hända ifall besökarna på ställplatsområdet eller i dess omgivning överträder sina rättigheter enligt allemansrätten eller andra lagar och bestämmelser.

Fiskelaget har hyrt ut området med motiveringen att erhålla en bättre nytta av området och en bättre övervakning då någon ansvarar för området. En ställplats för husbilar är avsedd endast för kortvarig vistelse och används oftast endast för övernattnings. För en ställplats är det möjligt att utfärda ordningsregler. Således borde en organiserad verksamhet vara säkrare än då ett område används endast i stöd av allemansrätten.

En ansökan om åtgärdstillstånd kan inte förkastas p.g.a. olägenheter som eventuellt kan uppstå ifall husbilsägarna agerar utan respekt för naturen, grannar och andras egendom.

Bilaga

Rättelseyrkanden
Åtgärdstillstånd 2023-569
Situationsplan
Utdrag ur planen

Föredragande

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

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden beslutar förkasta rättelseyrkandet på ovan nämnda grunder.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning ändringssökandena, byggnadstillsynen, granskningsingenjör GB