

Undantag för byggande av en småbåtshamn (två bryggor, totalt 80 båtplatser) med tillhörande förrådsbyggnad (1 000 m²vy) och servicebyggnad för båtar (50 m²vy) samt en ny inkvarteringsstuga (1:20 m²vy) på fastigheten Strandtorp 4:1 och vattenområdet Strandtorpin vesi 1:20 i Sydmo i Pargas

Bygg- och miljönämnden 08.11.2023 § 151
102/10.03.00/2022

Beredare

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

Planläggningschefen har 30.6.2022 fattat ett undantagsbeslut enligt vilket det på sökandens fastigheter 445-509-4-1 och 445-509-1-20 får byggas en småbåtshamn (två bryggor, totalt 80 båtplatser) med tillhörande servicebyggnad för båtar (500 m² vy) och förrådsbyggnad för vinterförvaring av båtar (1 000 m² vy) samt en inkvarteringsstuga (25 m² vy).

Tre (3) rågrannar till sökandens fastighet och sju (7) grannar i närområdet har lämnat in ett rättelseyrkande över planläggningschefens beslut nr 102/2022. Rättelseyrkandet har lämnats in som ett enda yrkande och det har undertecknats av ägarna till fastigheterna 445-509-5-0, 445-509-1-31, 445-440-3-2, 445-509-1-26, 445-509-1-4, 445-509-2-1, 445-509-2-5, 445-440-2-11, 445-440-3-1 och 445-502-1-24, som även utgör väglaget för det vägvagnsnitt (Vitstenvägen) som leder till sökandens fastighet. Utöver det ovannämnda har ägaren till fastighet 445-509-5-0 också lämnat in ett eget rättelseyrkande över planläggningschefens undantagsbeslut.

De fastighetsägare som framställt rättelseyrkande yrkar att undantagsbeslutet ska rättas och upphävas på grund av att beslutet på ett flagrant sätt strider mot Pargas stads byggnadsordning och markanvändnings- och bygglagen (132/1999). Enligt de som framställt rättelseyrkande ändras områdets användningsändamål avsevärt, eftersom området till följd av projektet kommer att bli ett industriområde, vilket innebär att områdets natur- och rekreationsvärden kommer att försämrats. Detta har enligt de som framställt rättelseyrkande betydelse också för värdet av fastighetsinnehavet i området samt för trafiken på Vitstenvägen. Till följd av den ökande trafiken är Vitstenvägens bärighet, funktion och trafiksäkerhet hotade, vilket leder till bestående negativa effekter på lugnet i området och på utvecklingen av fastigheternas värde. Enligt de som framställt rättelseyrkande har projektet negativa konsekvenser också för bevarandet av områdets naturliga ekosystem. Konsekvenserna är enligt dem följande av den kommande omfattande muddringen av strandområdet i småbåtshamnen, byggandet av massiva bryggor, utsläpp av giftigt spillvatten från tvättning av båtbottnen i naturen samt oljeutsläpp och utsläpp av dagvatten i vattendraget till följd av verksamheten i småbåtshamnen och på dess slip. Ägaren till fastighet 445-509-5-0 har i sitt eget rättelseyrkande lyft fram att användningen av den enskilda väg som går genom hans tomt kommer att öka kraftigt till följd av projektet, vilket leder till en betydande ökning av olägenheterna. Enligt ägaren förutsätter detta att värdeminskningen av fastigheten ersätts.

Enligt sökanden kommer projektet till sina verkningar inte att ändra områdets natur- och rekreationsvärden eller det befintliga ekosystemets fortsatta funktion. Bryggorna byggs som stolpbryggor som inte har några negativa konsekvenser för vattendraget. Service- och reparationsarbetena på båtar utförs i en servicebyggnad som är belägen i fastighetens inre del och arbetena orsakar enligt

sökanden inga olägenheter för eller utsläpp i miljön. Transporten av båtar sker huvudsakligen sjövägen. Som en motivering till projektet lyfter sökanden också fram att det i området sedan tidigare finns en hemmahamn som betjänar flera båtar.

Innan undantagsbeslutet bereddes begärde Pargas stad utlåtanden om ansökan av NTM-centralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund, eftersom sökandens fastighet ligger i ett V-område enligt landskapsplanen, dvs. i området har anvisats på landskaps- och regionnivå betydande områden för friluftsliv och idrott samt andra rekreatiomsområden. Denna objektbeteckning omges av ett jord- och skogsbruks-/frilufts-/rekreatiomsområde (MRV) som kan utnyttjas begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär. Både NTM-centralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund meddelade att ansökan inte ger anledning att avge ett utlåtande.

NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande att den av sökanden planerade hamnverksamheten med tillhörande bryggkonstruktioner förutsätter tillstånd enligt vattenlagen (587/2011) som ska sökas hos regionförvaltningsverket i Södra Finland. Enligt NTM-centralens utlåtande har avverkningar av ekonomiskog utförts i området och NTM-centralen känner inte till att det skulle ha observerats sådana arter eller biotoper som inverkar på ansökan om undantag i det område som ansökan gäller.

Enligt Egentliga Finlands förbund avger förbundet inget utlåtande om ansökan, eftersom förbundet inte har något att anmärka på den då den inte strider mot landskapsplaneringen i Egentliga Finland eller annan planering av området.

Med anledning av ansökan har både ett hörande av grannarna och ett mer omfattande hörande via tidningsannons (Åbo Underrättelser och Turun Sanomat 10.2.2022) ordnats.

Beredaren av undantagsbeslutet och planläggningschefen har besökt sökandens fastighet före beredningen av beslutet och konstaterat att det är möjligt att bevilja undantag för fastigheten för byggande av en småbåtshamn med tillhörande byggnader. Vid beredningen av beslutet har man tagit hänsyn till att byggnaderna ska uppföras för verksamhet som nu håller på att utvecklas i ett område som redan tidigare använts för friluftsliv och turism och placeras i terrängen så att byggandet inte är olämpligt för strandlandskapet.

I rättelseyrkandet framförs enligt föredragandens syn inget sådant som skulle förutsätta att tjänsteinnehavarbeslutet ändras.

Bygg- och miljönämnden beslutade dock på sitt möte 17.8.2022 § 106 i strid med beredningen att godkänna rättelseyrkandena som lämnats över åtgärdsstillståndet. [REDACTED] anförde besvär över bygg- och miljönämndens beslut till Åbo förvaltningsdomstol.

Åbo förvaltningsdomstol har genom sitt beslut 28.9.2023 upphävt bygg- och miljönämndens beslut som gäller [REDACTED] ansökan om undantag och återförvisat ärendet till nämnden för ny behandling. Förvaltningsdomstolens avgörande baserar sig på 174 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen, enligt vilket kommunen ska motivera ett undantagsbeslut på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen. Vidare enligt förvaltningslagen 45 § 1 mom. ska ett beslut motiveras. I motiveringen ska det anges vilka omständigheter och utredningar som har inverkat på avgörandet och vilka bestämmelser som har tillämpats.

Bilaga	<p>Beslutet om undantag 30.6.2022 Rättelseyrkandena Bygg- och miljönämndens beslut 17.8.2022 § 106 Besväret Bygg- och miljönämndens utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol 9.11.2022 § 155</p>
Kompletterande material	<p>Markägarnas bemötande till Åbo förvaltningsdomstol</p>
Föredragande	<p>Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi</p>
Beslutsförslag	<p>Rättelseyrkandet förkastas, eftersom det i rättelseyrkandet inte framförs något sådant som skulle förutsätta att tjänsteinnehavarbeslutet ändras.</p>
Beslut	<p>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.</p> <p>Efter diskussion föreslog ledamot Mia Forssell understödd av ledamot Anne Eriksson att rättelseyrkandet godkänns med motiveringen att fastigheten och vattenområdet är för små för den planerade verksamheten och vägen är underdimensionerad.</p> <p>Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Mia Forsells förslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Mia Forsells förslag röstar Nej.</p> <p>Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.</p> <p>Vid omröstningen avgavs: 4 Ja röster 2 Nej röster 2 Nedlagda röster</p> <p>Nämnden beslöt sålunda godkänna föredragandens förslag att förkasta rättelseyrkandet.</p> <p>Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga.</p> <hr/>
Delgivning	<p>De som framställt rättelseyrkande/de som anfört besvär, den som sökt undantag, byggnadstillsynen, planläggningsenheten</p>