

Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol med anledning av besvär över bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 151

Bygg- och miljönämnden 31.01.2024 § 10
102/10.03.00/2022

Beredare

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

Åbo förvaltningsdomstol har begärt ett utlåtande av bygg- och miljönämnden i ett ärende som gäller nämndens beslut 8.11.2023 § 151 att förkasta rättelseyrkanden som gällde planläggningschefens beslut om undantag 30.6.2022, 102/2022. Bygg- och miljönämnden har genom sitt beslut avgjort att det inte finns hinder för beviljande av undantag för byggande av en småbåtshamn, en förrådsbyggnad, en servicebyggnad för båtar och en ny inkvarteringsstuga på fastigheten Strandtorp 4:1 och vattenområdet Strandtorpin vesi 1:20 i Sydmo i Pargas. Besvär med 11 undertecknare (nedan "de ändringssökande") har anförts över nämndens beslut. Tilläggstid för att avge utlåtandet har beviljats till och med 14.3.

De ändringssökande yrkar på att beslutet upphävs, ansökan om undantag avslås och att Pargas stad åläggs att ersätta alla gemensamma rättegångskostnader i ärendet. De ändringssökande anmärker i sina besvär att utlåtandet som bygg- och miljönämnden tidigare, 9.11.2022, gett i ärendet till Åbo förvaltningsdomstol strider mot det beslut som nämnden fattade senare, 8.11.2023, och genom vilket rättelseyrkandena förkastades. De ändringssökande anser att förutsättningar för att bevilja undantaget inte föreligger, eftersom

1. det medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
2. byggandet strider mot landskapsplanen
3. byggandet strider mot byggnadsordningen för Pargas stad
4. byggandet är betydande eller medför avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser
5. det orsakar särskilda olägenheter för grannfastigheten 445-509-5-0.

De ändringssökande hävdar att beviljandet av avvikelsen skulle äventyra de krav på innehåll som fastställts för utarbetandet av planen, att byggandet av hamnen inte passar in i miljön och äventyrar landskapsvärdena samt bevarandet av rekreationsbehoven, vattendraget, terrängen och naturen. Enligt de ändringssökande har staden heller inte beaktat jämlik behandling av markägarna.

Enligt de ändringssökande strider projektet mot landskapsplanen. Enligt de sökande bör det planerade projektet betraktas som ett industriområde som inte tjänar turism-, friluft- eller rekreationssyften som tillåts i området enligt landskapsplanen. Enligt de ändringssökande avviker verksamheterna i det planerade industriområdet betydligt från det nuvarande användningsändamålet av det omgivande närområdet. Dessutom anser de att den tolkning att den nya planerade verksamheten endast kan anses avvika måttligt från tidigare och nuvarande användning är felaktig.

Enligt de ändringssökande har det inte bedrivits någon inkvarteringsverksamhet i området och de två gemensamma bryggorna bredvid, med totalt ca 30

båtplatser, kan inte användas som argument när man bedömer fastighetens och områdets lämplighet för den önskade verksamheten. Dessutom anser de att fastigheterna inte är tillräckligt stora för den planerade verksamheten. De ändringssökande ifrågasätter bland annat tillräckligheten av det föreslagna bryggområdet och parkeringsområdet och hänvisar till en liknande hall och ett liknande hamnområde i Åbo stad.

Enligt de ändringssökande är de olägenheter som orsakas av ökad trafik betydande, och den nuvarande vägförbindelsen är inte tillräcklig och kan inte heller förbättras. Även ökad båttrafik orsakar olägenheter. Dessutom orsakar muddringar att vattnet blir grumligt och andra olägenheter. Bryggorna skuggar havsbotten och verksamhet som bränslehantering ökar rörelsen och föroreningen i vattnet. Byggnad enligt ansökan kan således enligt de ändringssökande inte genomföras på ett sätt som beaktar områdets miljö i tillräcklig utsträckning. Särskilt omfattande olägenheter orsakar projektet enligt de ändringssökande för fastigheten 445-509-5-0, särskilt på grund av den ökade båttrafiken, förändringen i havslandskapet, damm- och bullerolägenheter och överbelastningen av Vitstensvägen intill sommarstugan. Enligt de ändringssökande skulle fritidsfastigheten i fråga i och med projektet bli oanvändbar och nästintill värdelös, eftersom sommarstugan ligger ca 27 meter från fastighetsgränsen.

De ändringssökande anser att konsekvenserna av ökad sjötrafik inte har utretts eller bedömts alls i prövningen av undantaget.

Bemötande av besvären

Beslutet om undantag 30.6.2022, 102/2022 har beretts omsorgsfullt och i motiveringen för beslutet har bedömningen som beslutet utgår ifrån framförts.

Projektet gäller en fastighet på ca 5,62 hektar och ett vattenområde på ca 1,14 hektar i nordvästra delen av Ålö vid stranden av Nultoviken på adressen Vitstensvägen 115. På byggplatsen finns sedan tidigare byggnader för boende och inkvarteringsverksamhet. Området i fråga ägdes tidigare av Kårkulla samkommun och det har fungerat som sommarställe för samkommunens klienter. Ansökan om undantag gäller byggande av en ny inkvarteringsbyggnad, två nya bryggor, en ny förrådsbyggnad och en ny servicebyggnad för båtar.

Enligt situationsplanen som bifogats till ansökan har byggnaderna och bryggorna anpassats till området med hänsyn till terrängen, landskapet och den byggda miljön. Den planerade servicebyggnaden för båtar och den nya förrådsbyggnaden har placerats på västra sidan av fastigheten längre bak i terrängen så att de inte syns på ett störande sätt från havet tack vare terrängformerna och vegetationen. Fastigheten har en befintlig vägförbindelse. Vattentillförsel, avloppsreningssystem och avfallshantering kan ordnas.

I området intill finns sedan tidigare två gemensamma bryggor. Nultoviken ligger i ett bra och skyddat läge i förhållande till Erstan som är välkänt som ett populärt båtområde. Nultoviken och dess omgivning har befintlig båttrafik. Byggnad av nya bryggor eller användningen av fastigheten för båtunderhåll kommer inte att medföra betydande funktionella förändringar i områdets nuvarande användning.

Utlåtanden om ansökan har begärts av NTM-centralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund, eftersom fastigheten ligger i ett område som betecknats som rekreatjonsobjekt i landskapsplanen. Båda myndigheter har

meddelat att ansökan inte ger anledning till att avge ett utlåtande. NTM-centralen har konstaterat att den planerade hamnverksamheten med tillhörande bryggkonstruktioner förutsätter tillstånd enligt vattenlagen som ska sökas hos regionförvaltningsverket i Södra Finland, vilket har beaktats i beslutet om undantag. NTM-centralen har dessutom konstaterat att det utförs avverkningar av ekonomiskog i enlighet med skogsbruksanmälan i området och att den inte heller känner till observationer av arter eller naturtyper som skulle påverka ansökan om undantag i området. Egentliga Finlands förbund konstaterar att förbundet inte avger ett utlåtande, eftersom det inte har något att anmärka mot projektet och planerna inte står i konflikt med vare sig landskapsplanläggningen eller annan planering i Egentliga Finland.

Byggande enligt projektet anses mot bakgrund av redogörelsen ovan inte vara betydande eller orsaka sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra konsekvenser som skulle ha hindrat beviljandet av undantag för att genomföra projektet. Sökanden har framfört särskilda skäl till stöd för sin ansökan, såsom fastighetens läge, terräng-, landskaps- och miljöförhållanden samt befintliga verksamheter i området.

De ändringssökande hänvisar i sina besvär till ett hamnområde i Åbo stad där det finns en hall. Enligt uppgifter från byggnadstillsynen i Åbo stad är storleken på hallen i fråga ca 2 000 m² (beslut om bygglov och protokoll från slutsyn år 2012). Hallen skiljer sig därmed i storlek från den hall som beslutet om undantag gäller, där den större hallen är 1 000 m² stor.

De ändringssökande har ännu 19.1.2024 kompletterat sina besvär med ett slags bedömning av projektets konsekvenser för det så kallade marknadsvärdet av fastigheten 445-509-5-0. Värderingen har gjorts av en representant för Aktia Fastighetsförmedling Ab. Utredningen har utarbetats av en person som i egenskap av medlem i bygg- och miljönämnden deltagit i beslutsfattandet i ärendet 17.8.2022 när nämnden beslutade att i strid med planeringschefens förslag godkänna de rättelseyrkanden som motsatte sig projektet (omröstningsbeslut 5–6). Personen är inte längre medlem i bygg- och miljönämnden. Personen som gjorde värderingen är inte en auktoriserad fastighetsvärderare (AKA).

Bygg- och miljönämnden vidhåller sitt beslut 8.11.2023 § 151 och bestrider de ändringssökandes yrkande på att Pargas stad ska åläggas att betala deras rättegångskostnader med lagstadgad ränta. Bygg- och miljönämnden motsätter sig den ersättning för rättegångskostnader som de ändringssökande yrkar på.

Bilaga

Begäran om utlåtande
Besvär med bilagor
Planläggningschefens beslut
Egentliga Finlands förbunds svar på begäran om utlåtande om ansökan om undantag
NTM-centralen i Egentliga Finlands kommentarer om ansökan om undantag
Byggnadstillsynen i Åbo stad: ansökan om bygglov och beslut om byggloven 2010-105 och 2012-458 samt syneprotokollet 2012-458

Föredragande

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

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden avger ovanstående som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol.

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.

Efter diskussion föreslog ledamot Mia Forssell understödd av ledamot Saila Routio att ändra utlåtandet till att besväret är motiverat för att fastigheten och vattenområdet är för små för den planerade verksamheten och vägen är underdimensionerad.

Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Mia Forssells förslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Mia Forssells förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs:

7 Ja röster

2 Nej röster

1 Nedlagda röster

Nämnden beslöt sålunda godkänna föredragandens förslag till utlåtande. Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga.

Delgivning

Åbo förvaltningsdomstol