

Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol med anledning av besvär över bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 154 och § 155 (besluten givna efter anslag 16.11.2023)

Bygg- och miljönämnden 06.03.2024 § 38
857/10.03.00/2023

Beredare

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

Diarienummer: 1897/03.04.04.04.16/2023 och 1898/03.04.04.04.16/2023

Åbo förvaltningsdomstol har begärt utlåtande angående [REDACTED] besvär över bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 155 om att förkasta deras rättelseyrkande angående åtgärdstillstånd 2023-569 för ställplats för husbilar i Medelby, Houtskär. Besvären gäller också bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 154 om att förkasta [REDACTED] rättelseyrkande gällande samma åtgärdstillstånd. Besluten är givna efter anslag 16.11.2023. Utlåtandet skulle inlämnas senast 14.2.2024. Åbo förvaltningsdomstol har beviljat tilläggstid för givande av utlåtande till 14.3.2024.

[REDACTED] anför besvär på följande grunder:

1. [REDACTED] har som innehavare till grannlägenheten Korsnabb haft rätt att göra rättelseyrkande.
2. Sökandena saknar besittningsrätt till det aktuella samfällda området i och med att Medelby fiskelag inte har behörighet gällande det aktuella samfällda området.
3. Den verksamhet som åtgärdstillståndet berättigar till och därmed det beviljade åtgärdstillståndet strider mot den gällande delgeneralplanen.
4. Den verksamhet som avses att bedrivas på området skulle förorsaka grannarna oskäligt besvär genom buller, trafik, större rörelse invid grannfastigheternas hus, brandrisk, varvid åtgärdstillståndet skulle strida mot stadgandena i lagen om vissa grannelagsförhållanden.

Bemötande av grunderna för besvären:

Rätt att framställa rättelseyrkande

Enligt markanvändnings- och bygglagen 187 § bestäms rätten att framställa rättelseyrkande enligt samma grunder som en parts besvärsmålsrätt. Enligt 192 § punkt 1 i samma lag har ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område besvärsmålsrätt. [REDACTED] inledde sitt rättelseyrkande med "härmed anhåller markägarna till Korsnabb om ändring..." och så undertecknade hon rättelseyrkandet med [REDACTED], markägare. [REDACTED] äger hela fastigheten Korsnabb. Därmed konstaterades att [REDACTED] inte har rätt att i egenskap av markägare göra rättelseyrkande. Det fanns ingenting i rättelseyrkandet som tydde på att hon sökte ändring i egenskap av innehavare av fastigheten Korsnabb. Därmed utreddes inte den rätten. Ägaren till Korsnabb, [REDACTED], hade lämnat in ett likalydande rättelseyrkande som [REDACTED] rättelseyrkande. Dessa rättelseyrkanden behandlades tillsammans som ett rättelseyrkande eftersom rättelseyrkandena var identiska till sitt innehåll och båda gjorda i egenskap av markägare till Korsnabb, d.v.s. fastigheten invid ifrågavarande samfällda område.

Saknad besittningsrätt till området

Byggnadstillsynsmyndigheten har inte haft några skäl att misstänka att "Medelby fiskelag" inte skulle vara det (icke konstituerade) delägarlag som förvaltar ifrågavarande samfällda jordområde, d.v.s. fastigheten Jordområdet 445-662-878-3 och därmed då inte ha haft rätt att besluta om utarrendering av det samfällda området. Granskningsingenjören och bygg- och miljönämnden har handlat i god tro och utgått ifrån att de handlingar (bl.a. undertecknade protokoll och avtal) som inlämnats till byggnadstillsynsmyndigheten har uppkommit i riktig ordning. Som det framgår av protokollet från fiskelagets delägarstämma har stämman även behandlat [REDACTED] eget anbud om att hyra samma samfällda jordområde.

Byggnadstillsynsmyndighetens uppgift är att utreda förutsättningarna för byggande. Om det finns förutsättningar, ska tillstånd beviljas. Byggnadstillsynen avgör inte eventuella meningsskiljaktigheter när det gäller besittningsrätten till ett område. Åtgärdstillståndet hade naturligtvis inte beviljats om det vid tidpunkten för beviljandet hade varit känt att besittningsrätten till området är oklar. Ett beviljat åtgärdstillstånd ger dock inte någon rätt att bygga på ett område som den inte har besittningsrätt till, trots att åtgärdstillståndet skulle vinna laga kraft. Således, ifall hyresavtalet mellan "Medelby samfällighet" och [REDACTED] skulle visa sig vara ogiltigt har de ingen rätt att förverkliga projektet på området.

Verksamhet som strider mot planen

Ifrågavarande samfällda område, fastigheten Jordområdet 445-662-878-3 är i generalplanen reserverat som LV-område. Enligt generalplanebestämmelserna kan på området i enlighet med byggnadsordningen uppföras byggnader, anläggningar och konstruktioner som betjänar småbåtstrafik, service, näringsverksamheter och förbindelsetrafik. Det är planen som bestämmer vad området kan användas till och vad man kan bygga på området, inte vad det samfällda området avskiljts för vid storskiftesregleringen (plats för båtar och hästar vid ångbåtsbryggan). Anläggandet av en ställplats för husbilar, som är avsedd att förses med en sorteringspunkt för avfall och som har en platsreservation för en sluten septiktank är förenlig med generalplanebestämmelserna. Åtgärdstillståndet gäller inte anläggande av en regelrätt campingplats utan en ställplats för husbilar. Campingplatser är avsedda för kortvarigt boende, men ställplatserna är avsedda för ännu kortvarigare vistelser, i huvudsak som övernattningsparkering.

Strider mot stadgandena i lagen om vissa grannelagsförhållanden

Själva anläggandet av en ställplats för husbilar förorsakar inte automatiskt någon olägenhet för grannarna. Det är själva användningen av ställplatsen och besökarnas beteende på området som eventuellt kan komma att orsaka olägenhet. Fiskelagets avsikt då de beslutade hyra ut området var att minska de olägenheter som kan uppstå genom oövervakad användning av området. I åtgärdstillståndsbeslutet har man beaktat att ingenting placeras närmare än 5 meter från rågränserna. Man har också beaktat ett skyddsavstånd på 4 meter mellan husbilarna för att minska brandrisken. En tillståndsansökan kan inte förkastas enbart p.g.a. spekulationer om eventuella olägenheter som kan komma att uppstå ifall någon i framtiden bryter mot gällande lagar och bestämmelser.

Bygg- och miljönämnden hänvisar också till de mera detaljerade utredningarna vid behandlingen av rättelseyrkandena, d.v.s. bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 154 och § 155.

Bygg- och miljönämnden motsätter sig det krav på ersättning för rättegångskostnader jämte ränta som ändringssökandena yrkar på.

Bilaga	Bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 154 Bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 155 Åbo förvaltningsdomstols begäran om utlåtande Förteckning över de handlingar som inlämnas till förvaltningsdomstolen 28.2.2024
Föredragande	Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden ger ovanstående som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Åbo förvaltningsdomstol, byggnadstillsynen