

29.10.2024

Dnr 1897/03.04.04.04.16/2023
1898/03.04.04.04.16/2023**Ärende** Åtgärdstillstånd**Ändringssökande****Tillståndssökande****Överklagade beslut**

Bygg- och miljönämnden i Pargas stad, 8.11.2023 § 154 och 155

Byggplats: Samfällt jordområde 445-662-878-3 i Houtskär, Pargas

[REDACTED] har ansökt om åtgärdstillstånd för en ställplats för husbilar.

Granskningsingenjören har 25.9.2023 beviljat det ansökta tillståndet enligt villkor som specificeras i beslutet.

Bygg- och miljönämnden har med beslutet 8.11.2023 § 154 avslagit [REDACTED] rättelseyrkande.

Bygg- och miljönämnden har med beslutet 8.11.2023 § 155 avslagit [REDACTED] rättelseyrkande.

Yrkanden i förvaltningsdomstolen

Bygg- och miljötillsynsnämndens beslut ska upphävas och tillståndsansökan avslås. [REDACTED] rättelseyrkande ska prövas. Pargas stad ska åläggas att ersätta [REDACTED] rättegångskostnader inklusive lagstadgad dröjsmålsränta.

[REDACTED] har livstids besittningsrätt till fastigheten 445-662-7-26, som är rågranne till det samfällda området som ärendet gäller. Således är [REDACTED] innehavare av ett invid beläget område och har besvärsmålsrätt och rätt att göra rättelseyrkandet i ärendet.

[REDACTED] har partsställning även i det ärende som nämnden har avgjort under § 154 eftersom det gäller samma fråga. Nämnden har av någon anledning behandlat de tre rättelseyrkandena i två olika paragrafer.

Tillståndssökandena saknar besittningsrätt till byggplatsen. Medelbys fiskelag har inte behörighet att fatta beslut om det aktuella samfällda jordområdet. Fiskelaget är ett konstituerat delägarlag som uppenbarligen har behörighet att förvalta olika samfällda vattenområden i Medelby men inte byggplatsen som är jordområdet. Fiskelaget har inte rätt att hyra ut detta område. Det hyresavtal som tillståndssökandena bygger sin påstådda besittningsrätt på saknar betydelse.

I planen har byggplatsen reserverats för hamnbruk. Ett sådant område kan inte fungera som campingplats för husvagnar och -bilar. I planen har campingplatser inte beteckningen LV utan RT. Belastningen av de omgivande områdena och övriga konsekvenser av campingplatsen bör utredas inom ramen för en regelrätt planläggning.

Byggplatsen är belägen mellan två bostadshus. Ändringssökandenas bostadsbyggnad, där ändringssökandena är fast bosatta, befinner sig på ett avstånd om cirka 29 meter från området. Det är uppenbart att verksamheten i fråga kommer att förorsaka grannar mycket men i form av oljud, lukt från grillar och annat som är förknippat med campingverksamhet. Campinggästerna kommer antagligen att använda de närliggande fastigheterna som strövområde eftersom det samfällda området är så litet. Eftersom campingplatsen kommer att fungera utan övervakning, finns det risk för oordning och att gästerna hanterar eld ovarsamt så att elden sprider sig till grannarnas fastigheter.

Handläggning och utredning av ärendet i förvaltningsdomstolen

Bygg- och miljönämnden har gett utlåtande.

[REDACTED] har beretts tillfälle att ge genmäle.

[REDACTED] har gett genmäle.

Förvaltningsdomstolens avgörande

Förvaltningsdomstolen avvisar utan prövning besvären över bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 154.

Förvaltningsdomstolen avslår besvären över bygg- och miljönämndens beslut 8.11.2023 § 155.

Förvaltningsdomstolen avslår [REDACTED] rättegångskostnadsyrkande.

Skälen för avgörandet

Bygg- och miljönämnden 8.11.2023 § 154

Enligt 7 § 2 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden får ett beslut som fattats med anledning av en begäran om omprövning överklagas genom besvär endast av den som har begärt omprövning.

Förvaltningsdomstolen konstaterar att utgångspunkten är att rättelseyrkanden som gäller samma byggnadstillståndsbeslut borde avgöras på en gång med ett beslut. Annars kan det bli oklart när byggnadstillståndet ska vinna laga kraft. Bygg- och miljönämnden har avslagit [REDACTED] rättelseyrkande med beslutet 8.11.2023 § 154 och ändringssökandenas rättelseyrkande med beslutet 8.11.2023 § 155. Eftersom rättelseyrkandena har avgjorts separat har ändringssökandena enligt 7 § 2 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden inte rätt att anföra besvär över det beslut med vilket [REDACTED] rättelseyrkande har avslagits. Besvär över nämndens beslut § 154 avvisas således utan prövning.

Bygg- och miljönämnden 8.11.2023 § 155

[REDACTED] *rätt att söka ändring*

Nämnden har avgjort [REDACTED] rättelseyrkanden gemensamt och med sitt beslut förkastat rättelseyrkandet. Ändå har i beslutets beredningstext konstaterats att [REDACTED] inte har rätt att söka ändring i tillståndsbeslutet. [REDACTED] har framfört att hon har livstids besittningsrätt till fastigheten Korsnabb som är belägen invid byggplatsen. Förvaltningsdomstolen konstaterar för klarhetens skull att hon enligt markanvändnings- och bygglagen (187 § och 192 §) har rätt att framställa rättelseyrkande och besvär i ärendet.

Besittningen av byggplatsen

Enligt 130 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen gäller vad som i detta kapitel bestäms om förfarandet med bygglov i tillämpliga delar även förfarandet med åtgärdstillstånd. Enligt 131 § 1 mom. i samma lag ska till ansökan om bygglov fogas bland annat utredning om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen.

Byggplatsen är ett samfällt jordområde (fastighetsbeteckning 445-662-878-3). Tillståndssökandena har framfört att de besitter byggplatsen på grund av hyresrätt och har bifogat till ansökan ett 1.3.2023 daterat och undertecknat hyresavtal. Enligt avtalet är hyresvärden Medelby samfällighet och hyrestagarna [REDACTED]

Förvaltningsdomstolen konstaterar att besittningsrätten till byggsplatsen kan grunda sig bland annat på hyresrätt och tillståndssökande kan visa sin besittningsrätt med hyresavtal såsom [REDACTED] har förfarit. Hyresavtalet är en privaträttslig rättshandling. Det hör inte till förvaltningsdomstolens behörighet att pröva lagligheten av privaträttsliga rättshandlingar. Förvaltningsdomstolen konstaterar att med åtgärdstillstånd kan inte heller avgöras fastigheters besittningsrätt. Med beaktande av det uppvisade hyresavtalet kan granskningsingenjören ha ansett att [REDACTED] [REDACTED] besitter byggsplatsen såsom stadgas i markanvändnings- och bygglagen.

Åtgärdstillstånd

Enligt 138 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska när ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs i tillämpliga delar det som bestäms om förutsättningarna för bygglov i 72, 135, 136 och 137 § samt om byggförbud iakttas i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas konsekvenser för markanvändningen och miljön.

Enligt 43 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen kan i generalplanen bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (*bygginskränkning*). Härvid tillämpas inte vad som bestäms i 1 mom. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § (*åtgärdsbegränsning*).

Enligt 135 § och 136 § i markanvändnings- och bygglagen förutsätts för att bygglov ska beviljas utanför ett detaljplaneområde bland annat att eventuella begränsningar enligt 33 och 43 § som beror på landskapsplanen eller generalplanen beaktas och att byggnaden inte placeras eller byggs så att den orsakar en granne onödig olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av en grannfastighet.

Byggsplatsen ligger vid stranden av Vadviken i Korsnabb och den har en areal på 1550 m². På området gäller den 27.9.2000 godkända generalplanen för Houtskär. Enligt planen tillhör byggsplatsen till område för båt-, gäst-, eller förbindelsehamn (LV). Enligt planbestämmelsen kan på området i enlighet med byggnadsordningen uppföras byggnader, anläggningar och konstruktioner som betjänar småbåtstrafik, service, näringsverksamheter och förbindelsetrafik. Speciell uppmärksamhet bör fästas vid att befrämja områdets kulturlandskap. Enligt planens särskilda bestämmelser får på denna generalplans RA- och RM-områden beviljas byggnadslov för uppförande av sedvanlig semesterbyggnad med egen strand enligt densamma utan strandplan, om inte byggandet bildar tätbebyggelse.

Projektet gäller anläggande av ett ställplatsområde med elanslutning för husbilar och -vagnar. Det är fråga om en övernattningsparkering för korta perioder. Enligt situationsplanen finns det sju parkeringsplatser, sorteringspunkt för avfall och en platsreservation för en sluten septiktank.

Dessa ligger alla minst fem meter från fastighetens gränser och det är minst fyra meter mellan parkeringsplatserna.

Granskningsingenjören har förrättat en preliminär syn och ansett att projektet uppfyller planbestämmelsen. Enligt åtgärdstillståndets övriga villkor är ”caravan-parkeringen” inte avsedd för säsongsuthyrning för hela året och platserna är avsedda endast för korta perioder.

I planbestämmelsen för LV-området bestäms hurdant byggande är tillåten på området. Detta betyder att planstridigt byggande försvårar genomförandet av generalplanen. Förvaltningsdomstolen konstaterar att den ifrågavarande planbestämmelsen ska anses vara giltig som en sådan bygginskränkning som avses i 43 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

På basis av utredningen gäller projektet inte en campingplats som avses i lagen om friluftsliv utan en ställplats för husbilar med endast sju parkeringsplatser. Förvaltningsdomstolen anser att den planerade ställplatsens konsekvenser för miljön och markanvändningen inte avviker mycket från konsekvenser som till exempel en generalplanenlig gästhamn orsakar. På området ska enligt ansökan inte byggas fasta konstruktioner förutom sopsorteringspunkten och den möjliga septiktanken. Således hindrar beviljande av tillståndet inte heller områdets möjliga senare planenliga användning. Med beaktande av ovannämnda grunder anser förvaltningsdomstolen att projektet inte strider mot den gällande generalplanen.

På basis av utredningen är alla parkeringsplatser belägna minst fem meter från grannfastighetens gränser. Antalet parkeringsplatser är också ganska litet och de är avsedda för endast kortvarig parkering. Således anser förvaltningsdomstolen att beviljande av tillståndet inte orsakar ändringssökandena onödig olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av ändringssökandenas fastighet.

Ändringssökandena har i sina besvär också framfört att verksamheten orsakar grannarna men i form av bland annat oljud, lukt från grillar, gästernas utnyttjande av allemansrätter och möjligtvis oordning. Förvaltningsdomstolen konstaterar att dylika störningar orsakade av ställplatsens användare inte är sådan onödig olägenhet som nämns i 135 § i markanvändnings- och bygglagen. Om användningen av ställplatsområdet orsakar men, ska ärendet avgöras i ett separat förfarande.

Rättegångskostnader

Enligt 95 § 1 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden är en delaktig i rättegången skyldig att helt eller delvis ersätta en annan delaktigs rättegångskostnader, om det särskilt med beaktande av avgörandet i ärendet är oskäligt att denne själv ska stå för sina rättegångskostnader.

Med beaktande av avgörandet i ärendet ska [REDACTED]
själva stå för sina rättegångskostnader.

Tillämpade rättsregler

I skälen benämnda

Markanvändnings- och bygglag 126 a § 1 mom.

Lag om rättegång i förvaltningsärenden 81 § 2 mom. punkt 4

Hur man överklagar

Detta beslut får överklagas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Besvärсанvisning finns bifogad (Efter anslag)

Förvaltningsdomstolens sammansättning

Ärendet har avgjorts av förvaltningsrättsdomare Teemu Hirvonen och assessor Jenna Willisi-Malinen. Ärendet har föredragits av Jenna Willisi-Malinen.

Detta beslut är elektroniskt verifierat och har skrivits ut från förvaltningsdomstolens ärendehanteringssystem.

Sändlista

Beslut

[REDACTED]
Ombud: VH Bertil Zetter

Rättegångsavgift 270 euro

[REDACTED]
Bygg- och miljönämnden i Pargas stad

Till kännedom för statistisk uppföljning

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland

Miljöministeriet

Förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter

Åbo förvaltningsdomstol
Lasarettsgatan 2–4 (PB 32), 20101 Åbo
turku.hao@oikeus.fi
Tfn 029 56 42400
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>