

Undantagsbeslut, Sondby

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 161
2008/10.03.00.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi.

För fastigheten [REDACTED] anhålles om undantag för att ändra den nuvarande bastubyggnaden till fritidsbostad (30 m²-vy) samt bygga en ny bastubyggnad (under 10 m²-vy).

Fastigheten är registrerad 13.08.2020 och dess areal är 0,1521 ha. Fastighetens strandlinje är ca 20 meter lång.

Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten en bastubyggnad (30 m²-vy) från år 1967. Enligt ansökan finns det på byggplatsen även en ekonomibygnad (ca 7 m²-vy) som inte finns i registret.

Från grundkartan uppmätt är den nuvarande bastubyggnaden belägen ca 17 meter från strandlinjen i närheten av +2 meters höjdkurvan. Enligt situationsplanen placeras den nya bastubyggnaden ca 10 meter från strandlinjen i närheten av + 1 meters höjdkurvan. Både byggnaderna är belägna inom område där det förekommer risk för översvämning.

Området är ett viktigt grundvattenområde. I området finns inte vatten- och avloppsnät.

Granskning av moderlägenheten:

Moderlägenheten [REDACTED] hade år 1959 en markareal på 1,0200 ha och strandlinjens längd var ca 120 meter. År 1967 styckades fastigheten i två delar, [REDACTED] (0,4600 ha) och [REDACTED] (0,5100 ha). Vardera fastigheten hade ca 60 meter strand och på båda fastigheterna fanns då redan byggnation. År 1997 sammanslogs Borgå landskommun och Borgå stad och kommunbeteckningen ändrades från 613 till 638.

År 2010 ingicks ett delningsavtal för fastighet [REDACTED]. På basen av avtalet är de outbrutna områdenas areal ca 1 600 m². I samband med att lagfart anhölls för de outbrutna områdena [REDACTED] och [REDACTED] blev styckningen anhängig utan ansökan. Förrättningsingenjören beslöt vid styckningsförrättningen år 2013 att det inte förekommer förutsättningar enligt fastighetsbildningslagens 33 § att stycka de outbrutna områdena. I styckningsprotokollet konstateras att de outbrutna områdena inte uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagens 116 § och Borgå byggnadsordningen på minimistorlek för byggplatser.

I fastighetsbildningslagens 33 § 5 moment stadgas däremot att ett outbrutet område, utanför ett område med bindande tomtindelning i en detaljplan, får ombildas till fastighet genom styckning, om

köparen enligt 2 kap. 34 § 3 mom. i jordabalken har förlorat sin rätt att häva köpet. I enlighet med jordabalken är tidsfristen 10 år. Således styckades de outbrutna områdena till fastigheter år 2020. Det ena outbrutna området (██████████) sammanslogs med den angränsande fastigheten och bildade fastighet ██████████. Det andra outbrutna området (██████████) styckades till fastighet ██████████. Stomfastigheten Johannebo behöll sin fastighetsbeteckning ██████████.

Vid styckningsförrättningen år 2020 har förrättningsingenjören konstaterat att det förekommer förutsättningar för att stycka de outbrutna områdena till fastigheter med stöd av 33 § 5 momentet i fastighetsbildningslagen. Enligt förrättningsprotokollet har förrättningsingenjören även i enlighet med fastighetsbildningslagens 34 § klargjort byggförutsättningarna för stycknings- och stomfastighetsägarna. I fastighetsbildningslagens 34 § stadgas att om det i samband med styckning visar sig att sakägarna har en felaktig uppfattning om förutsättningarna för byggande, ska förrättningsingenjören klarlägga för sakägarna styckningens betydelse vid bedömningen av de krav på byggande som ställs i markanvändnings- och bygglagen och i de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

I dagens läge finns det således tre fastigheter inom moderlägenhetens område, men endast två av dem har bostadshus. Moderlägenhetens dimensioneringstal inom strandområdet är i nuläget 16,7 byggplatser per kilometer tillämpad strandlinje.

Byggnadsbeståndet:

På fastighet ██████████ fanns innan styckningen ett bostadshus (ca 50 m²-vy) från slutet av 1800-talet och inom samma gårdsområde en bastubyggnad (30 m²-vy, bygglov ██████████) och en ekonomibygnad (20 m²-vy, bygglov ██████████). På fastigheten fanns också några mindre ekonomibygnader som inte förts in i byggnads- och lägenhetsregistret.

Vid förrättningen år 2020 styckades fastigheten ██████████ så att bostadshuset och ekonomibygnaden från 1984 blev kvar på stomfastigheten ██████████, medan däremot bastubyggnaden och en mindre ekonomibygnad ingår i fastighetens ██████████ område. På tilläggsområdet, som sammanfogades med den angränsande fastigheten och bildade fastighet ██████████, finns enligt grundkartan några ekonomibygnader.

Motivering

Det är frågan om ändring av användningsändamålet för en bastubyggnad till fritidsbostad och byggandet av en ny bastubyggnad inom ett strandområde där det saknas detaljplan eller delgeneralplan som styr byggandet (markanvändnings- och bygglagens 72 §).

Det outbrutna området ██████████ styckades med stöd av 33 § 5 momentet i fastighetsbildningslagen till en självständig fastighet ██████████, vars areal är 1 521 m² och strandlinjens längd ca 20

meter. På fastigheten finns endast ekonomibyggnader, såsom en bastu och ett lider. Fastigheten uppfyller inte de krav på byggplats som stadgas i markanvändnings- och bygglagen.

Vid övervägandet av förutsättningarna för beviljande av det ansökta undantaget, ska noteras att i fastighetsbildningslagen stadgas endast om bildande av fastigheter. I riksdagens proposition (RP 265/2009) anges att den fastighetsbildning som sker vid förrättning garanterar emellertid inte att förutsättningarna för byggande enligt markanvändnings- och bygglagen uppfylls, utan detta granskas separat i ett förfarande enligt markanvändnings- och bygglagen. I regeringens proposition anges även att fastighetsbildningslagens och fastighetsförrättningarnas primära syfte är att individualisera områden i markägarnas ägo så att de kan registreras som fastigheter i fastighetsregistret, och att på så sätt upprätthålla ett tillförlitligt och aktuellt fastighetsregister.

I markanvändnings- och bygglagen stadgas om prövningen av bygglov och undantag. I enlighet med 171 § 1 moment i markanvändnings- och bygglag kan kommunen av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Enligt markanvändnings- och bygglagens 171 § 2 moment får däremot undantag dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

På den ansökta fastigheten finns endast ekonomibyggnader, varvid ett beviljande av det ansökta undantaget skulle innebära att det bildas en ny byggplats för fritidsboende. Den ansökta fastigheten uppfyller inte minimikraven på varken byggplatsens areal eller strandlinjens längd. I markanvändnings- och bygglagens 116 § stadgas att byggplatsens minimiareal är 2 000 m² och i Borgå stads byggnadsordning fastställs att byggplats som gränsar till strand ska vara minst 5 000 m² stor och dess strandlinje minst 50 meter lång. De ansökta byggnaderna är även placerade för nära strandlinjen på ett för låglänt område i förhållande till föreskrifterna i byggnadsordningen och kraven ställda i markanvändnings- och bygglagens 116 §.

För att säkerställa ett likvärdigt bemötande av markägare vid undantagsförfarande inom strandområden är den s.k. moderlägenhetsprincipen väl etablerad och accepterad i förvaltnings- och rättspraxis. Med stöd av moderlägenhetens dimensioneringstal kan man bedöma hur mycket som redan byggts inom envar moderlägenhet och hur mycket planeringsutrymme som

återstår. Markanvändnings- och bygglagen innehåller inte detaljerade bestämmelser om hur mycket som högst får byggas inom strandområdena, utan det bedöms bland annat på grundval av de särskilda krav på innehållet i general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden som fastställs i 73 § i lagen. Som en allmän regel är det inte möjligt att anvisa lika mycket byggrätter genom ett undantagsförfarande som i en plan. Syftet är att säkerställa att det återstår tillräckligt planeringsutrymme vid en eventuell planläggning av området.

Ifall det ansökta undantaget skulle beviljas, skulle kravet på markägarnas likvärdiga bemötande innebära att motsvarande undantag borde beviljas för andra motsvarande fastigheter, som inte uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagens 116 § eller föreskrifterna i Borgå stads byggnadsordning. Detta skulle leda till att den oplanerade fritidsbosättningen inom strandområdet skulle öka märkbart.

Med beaktande av hur mycket som redan byggts inom moderlägenhetens område och moderlägenhets nuvarande dimensioneringstal (16,7 byggplatser/km modifierad strandlinje), skulle beviljande av det ansökta undantaget föranleda en klart högre stranddimensionering och tillåta byggande på märkbart mindre byggplatser än vad som ansetts möjligt vid utarbetande av stranddetaljplaner och delgeneralplaner med rättsverkan.

Med beaktande av ovannämnda skulle ett beviljande av undantag för det ansökta byggprojektet medföra olägenheter för planläggningen, genomförande av planen samt för annan reglering av områdesanvändningen. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan.

Bygginskränkning:

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (MarkByggL 72 § 1 mom.)
- Undantag från markanvändnings- och bygglagens 116 §.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på strandlinjens längd på byggplats.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.1 gällande byggnadernas avstånd från strandlinjen och deras placering.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.2 gällande omfattningen av byggande på strandområden.

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2023-5034

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner inte med stöd av 171 § i

MarkByggL de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet

638-2023-5034 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att godkänna inte med stöd av 171 § i MarkByggL de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5034 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.