

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om besvär över undantagsbeslut, Veckjärvi

Stadsutvecklingsnämnden 23.05.2023 § 84
229/10.03.00.03/2023

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

Stadsutvecklingsnämndens beslut 21.3.2023 § 46 har överklagats hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Genom beslutet hade nämnden med stöd av 171 § i MarkByggL inte beviljat undantag från lagens 72 § för en ändring av fritidsbostad till egnahemshus (byggande i ett strandområde utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov, 72 § 1 mom. MarkByggL).

I besvärsskriften har ändringssökande framfört motiveringar för beviljandet av det ansökta undantaget. I skriften redogörs för att den ursprungliga byggnaden är en två våningsvilla som stod färdig år 1952. Byggnadens utseende har alltid motsvarat vanliga bostadshus och under sommaren har den varit s.k permanent bebodd från maj till september. Byggnaden har renoverats mellan åren 1998 och 2001. Byggnadsinspektören rekommenderade då att ansöka om undantag för en ändring av användningsändamålet. Fastigheten anslöts till Borgå stads vatten- och avloppsnät år 2013. Sommaren 2023 är avsikten att byta värmesystem och installera solpaneler.

Enligt ändringssökandes uppfattning finns det i Veckjärviområdet flera permanenta bostadshus, bostadshus byggda med stöd av undantagslov, beviljade bygglov eller ändring av användningsändamål med stöd av undantagslov även inom samma MU-område, så jämlikhet för de boende i området förverkligas inte med nämndens beslut. Enligt ändringssökande ändrar ändringen av användningsändamålet inte användningen av Gungbergsvägen 61 - området på något sätt. Nästan alla tomter och vattenområden i området är privatägda, en del som bostadshus/året om bostadshus, en del som fritidsbostäder där människor bor permanent. Ändringen innebär inte ett okontrollerat byggande i området utan en kontrollerad förbättring av byggnaden och förbättring av energieffektiviteten och tomtens miljövänlighet, genomförd i enlighet med beviljade bygg- och åtgärdstillstånd. Ändringssökande har varit skrivna i byggnaden sedan år 2006 och skatter har betalats till Borgå stad. Ingen av ägarna till granntomterna har haft något att invända mot ändringen av användningsändamålet och ett jakande undantagsbeslut för ändring av användningsändamålet medför inga nya skyldigheter för staden när det gäller området eller stadens serviceinfrastruktur. Det finns en cykelväg i området och t ex butiker, dagis eller skolor finns inom 3-4 km avstånd. Daghemmet låg tidigare cirka 700 meter bort.

Ändringssökande är med hänvisning till det ovan anförda av den åsikten att det ansökta undantaget inte medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen och undantagets beviljande skulle upprätthålla och genomföra jämlikhet mellan områdets och stadens invånare.

Förvaltningsdomstolen har bett om stadsutvecklingsnämndens utlåtande om besvären senast 29.5.2023.

Bilagor:

besvärskift 24.4.2023 (2041/03.04.04.04.16/2023)

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden anser att det i besvären inte framgår något nytt som skulle ge orsak att ändra nämndens beslut och att besvären ska förkastas som ogrundade.

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att på basen av kartgranskningen och uppgifterna i byggnads- och lägenhetsregistret finns det inom närområdet längs med Gungbergsvägen och Suoraniemivägen 12 byggplatser med egen strand, varav endast fyra har egnahemshus. Således är majoriteten av byggnadsbeståndet (cirka 60 %) fortfarande fritidsbostäder.

Det ansökta byggprojektet är beläget i slutet av Gungbergsvägen, som är anvisat som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU) i områdets delgeneralplan med rättsverkan. Inom detta MU-område är enligt uppgifterna i byggnads- och lägenhetsregistret fortfarande upp till 85 % av byggnadsbeståndet fritidsbostäder. Inom detta område har det under de senaste 20 åren inte beviljats ett enda lov för ett nytt egnahemshus eller för ändring av fritidsbostad till egnahemshus. I samband med det ansökta byggprojektet har det inte framkommit särskilda skäl som stöd för beviljande av lov för året om boende.

Till besvärsskriften har bifogats en kartpresentation över byggnadsbeståndet i Veckjärviområdet. I presentationen har egnahemshus belägna i Veckjärviområdet lyfts fram, emedan fritidsbostäderna inte har beaktats med samma precision. Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att utifrån kartgranskningen är ca 75 % av byggnadsbeståndet på byggplatserna med egen strand fortfarande fritidsbostäder inom det anvisade MU-området i områdets delgeneralplan i Veckjärviområdet.

En fast bosättning har en annorlunda inverkan på markanvändningen än fritidsbosättning. Ifall undantag för den ansökta ändringen av användningsändamålet beviljas, ökar det trycket att bevilja motsvarande undantag för de andra markägarna inom strandområdet, vilket skulle öka den oplanerade året om bosättningen i området. En ökning av den fasta bosättningen inom strandområdet ska utredas vid en planläggningsprocess genom växelverkan så att också de övriga markägarnas byggbehov och annan markanvändning kan beaktas. Revideringen av områdets

delgeneralplan för de centrala delarna i Borgå pågår just nu och målet är att den blir klar år 2025. Beviljande av det ansökt undantaget skulle medföra olägenheter för planläggningen, genomförandet av planen och annan reglering av områdesanvändningen.

Paragrafen justerades genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade ge Helsingfors förvaltningsdomstol utlåtandet enligt beslutsförslaget och paragrafen justerades vid sammanträdet.