



## Utlåtande

30.8.2018  
04206/18/4111

Lovisa stad  
Tekniska nämnden

Helsingfors förvaltningsdomstol

Besvär, 04206/18/4111

### Utlåtande med anledning av besvär

Ägarna till fastighet 434-483-2-35 har 9.7.2018 lämnat in besvär gällande beslut § 119 som tekniska nämnden i Lovisa stad fattat 19.6.2018. Beslutet gäller ett undantagslov som söktes för att ändra användningsändamålet för fritidsbostaden på fastighet 434-483-2-35 till stadigvarande bostad. Enligt dem som anfört besvär borde undantagslov beviljas så att markägarna skulle behandlas lika, samt på grund av ändringssökandenas livssituation och beslutets ringa betydelse, och därför söker de ändring i beslutet. De som anfört besvär anser att tekniska nämndens ovan nämnda beslut bör upphävas och undantagslov beviljas för att ändra användningsändamålet för fritidsbostaden på fastighet 434-483-2-35 till stadigvarande bostad. I tabellen nedan presenteras delområdesvis ett sammandrag av besvärsmotiveringarna samt stadens svar på dessa.

Besvärsmotivering	Stadens bemötande
De som anfört besvär har för avsikt att på grund av sin livssituation permanent flytta till Lovisa. Med tanke på konstruktionsegenskaperna är byggnaden på den fastighet de äger lämplig för stadigvarande bostadsbruk året runt, fastigheten har egen brunn och sedimenteringsbädd. Att ändra användningsändamålet kräver inte några tilläggsinvesteringar av kommunen men gör det möjligt för dem som anfört besvär att bosätta sig stadigvarande i Lovisa. Det finns således särskilda skäl att bevilja undantagslov.	Den nu gällande markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft 1.1.2000. Med stöd av den rätts- och förvaltningspraxis som tagit form under drygt 18 år anser man att det särskilda skälet enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen alltid måste hänföra sig till målsättningarna för markanvändningen och till genomförandet av målen i markanvändnings- och bygglagen. Således kan alla omständigheter som stöder de markanvändningsmässiga målen utgöra särskilda skäl. Rent personrelaterade omständigheter (till exempel arvskifte, andra privaträttsliga avtal eller rättshandlingar) utgör däremot inte särskilda skäl, eftersom de inte kan beaktas i planläggningslösningarna. Således kan ändringssökandenas personliga livssituation inte utgöra ett särskilt skäl att bevilja undantagslov. Ytterligare utgör inte byggnadens tekniska egenskaper ett särskilt skäl att bevilja undantagslov, även om de skulle möjliggöra stadigvarande boende.
Undantagslov bör beviljas också med stöd av lika behandling av markägarna. I motsats till det som konstateras i beslutet finns det också andra byggnader vid Kymmene älvs strand som är avsedda för åretruntboende. Bland annat på Neverkärrs Strandväg, i rät linje på cirka 3	Det beslut enligt vilket kommunstyrelsen för före detta Strömfors beviljade undantagslov fattades <b>18.5.2004</b> . Högsta förvaltningsdomstolen gav <b>31.5.2004</b> ett prejudikat i ett likadant ärende (HFD:2004:57). I domen konstateras bland annat: – Fast bosättning kräver hantering av

kilometers avstånd från fastigheten, finns det egnahemshus i närheten av Kymmene älvs strand vilka är avsedda för stadigvarande boende. Kommunstyrelsen för före detta Strömfors (nu Lovisa) beviljade 2004 ett undantagslov för att ändra användningsändamålet för fritidsbostaden på fastighet 434-481-1-440 till stadigvarande bostad. Den fastighet som beviljats undantagslov gränsar till Kymmene älv och ligger på ett område med översvämningsrisk på precis motsvarande sätt som fastigheten Lövstranda, som ägs av dem som anfört besvär. Det finns inga grunder att i denna fråga försätta dem som anfört besvär i samma ställning än andra fastighetsägare.

- avloppsvatten och planmässig reglering av markanvändningen i större utsträckning än fritidsbebyggelse. När strandgeneralplanen hade utarbetats gjordes ingen sådan plangranskning som krävs för fast bosättning för området, och några nya byggplatser för fast bosättning hade inte heller anvisats där. Byggplatsen låg långt från närmaste bycentrum och tjänster.
- Kravet på lika behandling av markägarna förutsätter att också de andra markägarna inom området i samma ställning ska tillåtas fast bosättning, vilket skulle leda till en ökning av oplanerad fast bosättning inom området. Att bifalla ansökan skulle av dessa skäl ha medfört olägenhet med tanke på genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen enligt 171 § 1 mom. 1 punkten i markanvändnings- och bygglagen.
  - Då strandområden planläggs anvisas byggnader för stadigvarande bostadsbruk vanligtvis inte så nära strandlinjen som byggnaden i fråga ligger.

Användningsändamålet för fastighet 434-483-2-35 har avgjorts i den gällande delgeneralplanen för Kymmene älvs västra delar. De närmaste bostadsbyggnaderna ligger i rät linje på drygt två kilometers avstånd. Avståndet längs landsvägen är dock något annat än avståndet i rät linje. Avståndet längs landsvägen utgör flera kilometer. I planbeskrivningen har man bland målen för delgeneralplanen bland annat skrivit "...man strävar efter att i regel styra åretruntbosättningen till byarna" (övers.). Byggplatsen i fråga ligger inte i ett byområde. I delgeneralplanen har man inte alls på nuvarande Lovisa stads område anvisat några områden för åretruntboende vid Kymmene älvs strand.

I detta fall skulle beviljande av undantagslov med stöd av lika behandling av markägarna leda till en ökning av oplanerad fast bosättning inom området. Att bifalla ansökan skulle av denna orsak ha medfört sådana olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen och annan reglering av markanvändningen som avses i 172 § 1 mom. 1 punkten i markanvändnings- och

	<p>bygglagen.</p> <p>I kommunstyrelsens beslut 18.5.2004 utfördes ingen sådan laglighets- och ändamålsenlighetsprövning som lagstiftningen förutsätter bland annat för att klargöra särskilda skäl. I beslutet nämns enbart de lagparagrafer som var gällande då beslutet fattades, och man motiverade inte på något vis bland annat varför beviljande av undantag inte medför olägenheter för planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Ytterligare existerade det ovan nämnda prejudikatet inte på kommunstyrelsens sammanträdesdag.</p> <p>Det faktum att båda fastigheterna, det vill säga 434-481-1-440 och 434-483-2-35, ligger på område med översvämningsrisk har ingen betydelse i detta ärende, eftersom de nya riksomfattande målen för områdesanvändning, där en målsättning är att vid planläggning övergripande beakta risken för översvämning, trädde i kraft 1.4.2018, det vill säga cirka 14 år efter det beslut som kommunstyrelsen fattade. Då kommunstyrelsen fattade sitt beslut, nämndes det ingenting i de riksomfattande målen för områdesanvändningen om att risken för översvämningsrisk ska beaktas i planläggningen.</p>
<p>Undantaget kan inte heller motiveras med att ett undantag från planbestämmelserna kan höja kostnaderna för samhällsbyggande, eftersom inga kostnader för samhällsbyggande ökar i detta fall, då alla nödvändiga konstruktioner för stadigvarande boende redan finns på den fastighet som ägs av dem som anfört besvär. Undantaget skulle således vara av ringa betydelse och skulle inte kräva några åtgärder av kommunen och inte heller medföra olägenheter för genomförandet av planen.</p>	<p>Kostnaderna för samhällsbyggande ökar inte för den fastighet som ägs av dem som anfört besvär, men de kunde öka annanstans i näromgivningen, om ägarna av andra fastigheter ändrar användningsändamålet för sina byggnader från fritidsbostad till stadigvarande bostad. På detta sätt kunde beviljande av undantagslov medföra olägenheter för genomförandet av planen.</p>
<p>Nämnden har åberopat att ett positivt beslut om undantagslov skulle leda till otaliga ansökningar om undantagslov. Först och främst ökade det positiva beslutet om undantagslov veterligen inte antalet ansökningar om undantagslov. För det andra är det inte trovärdigt att alla fritidsbostadsägare skulle vilja flytta permanent till Lovisa. Att åberopa andra potentiella ansökningar om undantagslov samt en ökning av kostnaderna</p>	<p>I vissa frågor kan det vara svårt att förutsäga framtiden. Staden konstaterar dock som sitt svar att tillståndsmyndigheten är tvungen att vid laglighets- och ändamålsenlighetsprövningen på något sätt bedöma hur till exempel planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen påverkas i framtiden av att undantag beviljas eller inte beviljas. Intresset för att ändra fritidsbostäder till</p>

**Kommentoinut [MS1]:** Jos suomenkielistä tekstiä muutetaan ehdotukseni mukaisesti (ks. kommentti suom. tekstissä), tulee tähän laittaa " Att man inte beviljar undantagslov "



## Utlåtande

30.8.2018

04206/18/4111

för samhällsbyggande utgör således hypotetiska motiveringar, och de baserar sig inte på den faktiska situationen.	stadigvarande bostäder har klart ökat under de senaste åren.
---	--

Då man låtit bli att bevilja undantagslov har man inte handlat mot markanvändnings- och bygglagen. I den ursprungliga ansökan och i besvärsmotiveringarna som de som anfört besvär framfört finns inte ett sådant markanvändnings- och bygglagsenligt särskilt skäl på basis av vilket undantagslov borde beviljas. Dessutom skulle beviljande av undantagslov medföra olägenheter för planläggningen, genomförandet av planen och den övriga regleringen av områdesanvändningen på det sätt som beskrivs ovan.

Lovisa stad konstaterar att besvären till alla delar är ogrundade. Tekniska nämnden i Lovisa stad begär att Helsingfors förvaltningsdomstol till alla delar avslår besvären som anförts med anledning av nämndens beslut att inte bevilja undantagslov för att ändra användningsändamålet för fritidsbostaden på fastighet 434-483-2-35 till stadigvarande bostad.

Tekniska nämnden i Lovisa stad