

Byggnadstillsyn

Bygglov 2018-1019
Beslutsdatum 07.02.2020Paragraf 84
Beredare Greger Brinkén**Byggplats**445-639-2-10
Areal 75670.0Rosklax, Kait
21710 KORPO**Sökande****Åtgärd**

Ny byggnad

Bastu 20 m²

Lovets byggnad	Total areal	Våningsyta	Volym
1	20.0	20.0	80.0

Vanlig

Strukturell brandsäkerhet

Brandklass B3

UtlåtandenTekniska arbetsgruppen
Brandmyndigheten
Miljövårdsbyrån

05.04.2019

Förordande

Ansökningens bilagorSituationsplan 1:2000-1:1000, 2st (15.4.2019)
Botten-, skärning-, fasad- och skorstensritning 1:20-1:100, 2st (15.4.2019)
Utredning över byggplatsens ägo- och besittningsrätt
Kartutdrag
Sökandes skrivelse om särskilda skäl till val av byggplats
Byggprojektanmälan RH1
Ansvariga arbetsledarens övervakningsplan (15.4.2019)

Tilläggsutredningar och undantag

Ansökan gäller uppförande av bastu på delgeneralplaneområde.

Planebestämmelsen är RA3

Byggplatsens nr 1/3

Byggplatsens areal är ca 5000 m²

Byggrätt 200 + 30 + 25 + 80 m²

Använd våningsyta 0 m²

Den ansökta byggnaden utgör till sin våningsyta 19,8 m², bruttoyta 19,8 m², täckt terrass 5 m²

Kvarvarande byggrätt 235 + 80 m²

██████████ har den 6.11.2018 ansökt om bygglov för uppförande av bastu på lägenhet 445-639-2-10, Rönnkait Korpo.

Bygglov för bastu beviljades den 5.7.2019 § 605 nr. 2018-1019, vilket överklagades.

Rättelseyrkande över beslut om bygglov 2018-1019 för bastu på lägenhet 445-639-2-10, Rönnkait, Korpo (620/10.03.00.03/2019) inlämnades till bygg- och miljönämnden. Bygg- och miljönämnden behandlade ärendet den 21.8.2019 § 124 och konstaterade att det fanns oklarheter med grannhörandet och nämnden beslöt återförvisa ärendet till byggnadstillsynen för ny behandling 21.8.2019 § 124.

Den nu aktuella ansökan för bastu har ändrats till 19.8 m². Byggnaden är planerad 5,1 meter från gränsen mot grannen, ca. 12 meter från strandlinjen och 15,4 meter från råpunkt nr 5, bastun har en planerad bygghöjd på ca. +5,40 meter över havet.

Enligt Pargas stads byggnadsordning punkt 15.3 kan av särskilda skäl dock en bastubyggnad som är mindre än 20 m² uppföras på 10 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd. Den lägsta rekommenderade bygghöjden vid havsstränder i Pargas är +2,40 meter.

Till ansökan har bifogats en godtagbar utredning över särskilda skäl till att uppföra bastubyggnaden närmare än 15 meter från strandlinjen.

Ansökan uppfyller planebestämmelsen och granskningsingenjören har förrättat preliminär platssyn. Byggnaden passar till sin utformning och färgsättning in på området.

Enligt MBL 133 § ska grannarna underrättas om att en ansökan är anhängiggjord, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intressen.

Grannarna har underrättats och en av dem (445-639-3-8) har lämnat en omfattande anmärkning och har meddelat att han motsätter sig byggandet av bastubyggnaden på den planerade byggnadsplatsen.

Granskningsingenjören har tillsammans med stadsjuristen förrättat syn på byggplatsen enligt MBL 133 § den 14.11.2019, för att utreda hur projektet passar in miljön, bedöma konsekvenserna av byggandet samt höra grannarna. Protokollet bifogats till ansökan.

Utdrag ur motivering till särskilda skäl för ansökan har huvudplaneraren och sökande framfört:

Östra udden av tomten består av berg. Formen på vår tomt begränsas av rån mot grannen och havet. Det finns inget ställe på udden var man skulle kunna placera en byggnad med ett avstånd på minst 15 meter från havet och minst 5 meter till rån.

Däremot kan vi placera byggnaden så att den är över 5 meter (5,10 m) från rån och ca. 12 meter från vattenlinjen vid normalvattenstånd. Dessutom skyddas byggplatsen delvis av vegetation mot grannen och mot havet.

För att fylla byggnadsordningens krav har vi minskat den planerade bastuns storlek från 24,5 m² till under 20 m².

Resten av den närbelägna strandtomtens mark består av djup, mjuk lera vilket är både svårt och dyrt att bebygga speciellt med tanke på att byggplatsen är på en holme. Faktum är att vi har sökt byggnadstillstånd på den enda punkt var vi kan placera huset på fast grund utan dyra pålning eller motsvarande kostnader. Detta bör anses utgöra sådana särskilda skäl som anses i byggnadsordningen.

██████████ har också framfört vid synen att det som grannen Sederholm bygger får inte påverka Halmes möjligheter att bygga på sin fastighet.

██████████ anmärkning har bifogats till ansökan:

Utdrag ur: STALLNINGSTAGANDE i egenskap av granne (bilaga 3.)

██████████ ägare till fastighet 445-639-3-8 har yrkat att ansökan förkastas. Den ansökta platsen för bastubygget uppfyller på flera punkter inte bestämmelserna i byggnadsordningen, bl a Kapitel V, punkt 22.

- Enlig planen skulle bastuns placering komma att skymma sjöutsikten oskäligt mycket från verandan och terrassen och dessutom skymmer totalt solnedgången och bastun har även ett stort utsiktsfönster som är riktat mot öster, dvs rakt mot ██████████ fastighet, vilket inte kan godkännas.

- ██████████ har framfört en alternativ placering vid en annan klippa ca 20 meter väster om den föreslagna placeringen eller längre söderut. ██████████ anser att bastun är placerad på fel ställe, och att formspråket är fel.

För byggnationen på holmen Kaits norra strand gäller att byggnaderna i huvudsak är placerade i öppen terräng och på hög höjd utan skyddande strandvegetation mot havet, vilket ger en karaktär av en bymiljö i yttre skärgården med synliga byggnader från havssidan. Bastun är betydligt lägre placerad än ██████████ fritidshus och övriga byggnader som är byggda på Kaits norra strand.

Granskningsingenjören konstaterar att den valda placeringen för bastun inte försämrar områdets lämplighet för fritidsbruk eller minskar naturskönheten och trivseln i omgivningen.

Mellan bastun och ██████████ fritidshus finns ett tillräckligt obebyggt område på över 20 meter som säkrar kravet på ljust rum och möjlighet att se ut från rummet, samtidigt är bastuns placering betydligt lägre än ██████████ fritidshus, vilket också medför att kravet på ljusvinkel uppnås.

Byggnadstekniskt är terrängen på den valda byggnadsplatsen mest passande, för ifrågavarande byggnad. Jordmånen består av berg i dagen.

En flyttning av byggnadsplats är helt obefogat, eftersom byggnadsordningens krav på avstånd till gränsen, grannens fritidshus, stranden och kravet på bygghöjden uppfylls för ifrågavarande bastubyggnad.

Tidigare behandlingsskeden

Behandlingskedde: Beslut av tidigare tjänsteinnehavare

Datum:

Paragraf: 605

Beslutsfattare: Granskningsingenjör Greger Brinkén

Beslut:

Datum för l. av beslut: 08.07.2019

BYGGLOV: 2018-1019

FÖREDRAGARE: Greger Brinkén

BYGGPLATS:

445-639-2-10 Areal: 75670.0

Rosklax, Kait
21710 KORPO

Plan : Generalplan

Planebestämmelser : RA

Planebestämmelsernas byggrätt : 335.0 k-m2

Kerrosalat:

Använd våningsyta : 0.0 k-m2

Använd våningsyta2 : 0.0 k-m2

Hak : 0.0 k-m2

Under konstruktion : 0.0 k-m2

SÖKANDE:

Halme Karl Erik
Rimitogatan 6
20740 ÅBO

ÅTGÄRD:

Ny byggnad

Bastu 20 m²

Ny byggnad

Lovets byggnad : 1

Total våningsyta : 20.0

Våningsyta : 20.0

Volym : 80.0

Vanlig

STRUKTURELL BRANSÄKERHET:

Brandklass P3

UTLÅTANDE:

Tekniska arbetsgruppen

Brandmyndigheten

Miljövårdsbyrån

05.04.2019

Puoltava

ANSÖKNINGENS BILAGOR:

Situationsplan 1:2000-1:1000, 2st (15.4.2019)

Botten-, skärning-, fasad- och skorstensritning 1:20-1:100, 2st (15.4.2019)

Utredning över byggplatsens ägo- och besittningsrätt

Kartutdrag

Sökandes skrivelse om särskilda skäl till val av byggplats

Byggprojektnmälan RH1

Ansvariga arbetsledarens övervakningsplan (15.4.2019)

TILLÄGGSUTREDNINGAR OCH UNDANTAG:

Ansökan gäller uppförande av bastu på delgeneralplane-område.

Planebestämmelsen är RA

Byggplatsens nr (1/3)

Byggplatsens areal är ca 5000 m²,Byggrätt 200 + 50 m².Använd våningsyta 0 m²Den ansökta byggnaden utgör till sin våningsyta 20 m², bruttoyta 20 m², täckt terrass 5 m²Kvarvarande byggrätt 175 +50 m²

Enligt MBL 133 § skall grannarna underrättas om att en ansökan är anhängiggjord, om detta inte av beaktande av projektets ringa art eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intressen.

Grannarna har hörts. Två grannarna har anmärkt mot ansökan.

Anmärkningarna har bifogats till ansökan.

På basen av inlämnade anmärkningar gällande projektet har sökanden beaktat anmärkningarna och planerat en mindre byggnad enligt kraven i byggnadsordningen, gällande placering och storlek.

Den nu aktuella bastun har ändrats från 24,5 m² till under 20 m². Byggnaden placeras så att den är över 5 meter från rån mot grannen och ca. 12 meter från strandlinjen vid normalvattenstånd. Den lägsta rekommenderade bygghöjden vid havsstränder i Pargas är +2,40 meter, bastun har en planerad bygghöjd på ca. +5,40 meter.

Enligt Pargas stads byggnadsordning punkt 15.3: Av särskilda skäl kan dock en bastubyggnad som är mindre än 20 m² uppföras på 10 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Till ansökan har bifogats en utredning över särskilda skäl till val av byggplats, vilken kan godkännas.

Ansökan uppfyller planebestämmelsen och granskningsingenjören har förrättat preliminär platssyn. Byggnaden passar till sin utformning och färgsättning in på området.

Enligt MBL 133 § skall grannarna underrättas om att en ansökan är anhängiggjord, om detta inte av beaktande av projektets ringa art eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intressen.

De ändrade planerna kan inte anses ringa, vilket kräver ett nytt grannehörande. Ett nytt grannehörande har begärts av grannarna pga. ändrade byggplaner. Grannarna har hörts. Grannarna har inget att anmärka mot ansökan.

BESLUT:

=====

Granskningsingenjören beviljar bygglovets med följande villkor:

Byggarbetet får inte börja innan följande har godkänts:

Ansvarig arbetsledare
FVA-arbetsledare

Innan ett nytt moment påbörjas bör följande visas upp för byggnadstillsynsmyndigheterna:

Konstruktionsritningar
Vatten- och avloppsplaner

I takt med byggarbetets fortskridande bör följande besiktningar begäras:

Utmätning av platsen Alla byggnader
Lägessyn Alla byggnader
Konstruktionssyn Alla byggnader
Partiell slutsyn Alla byggnader
Slutsyn Alla byggnader
Granskning av avloppssystem Alla byggnader

Övriga villkor:

Brandvarnarna bör installeras i elnätet

I bastun ska monteras räcke, ledstång eller annan anordning som hindrar beröring av bastuugnen samt ledstång eller handtag som stöd för att ta sig upp på laven.

Under byggnadsarbetets förlopp skall den ansvariga arbetsledaren föra ett inspektionsprotokoll för byggnadsarbetet, arbetsledaren skall vidare med sin underskrift i inspektionsprotokollet verifiera att han godkänt de olika arbetsskedena.

Inspektionsprotokollet skall i samband med slutsyn överlämnas till byggnadstillsynsmyndighet (MBL §150f).

Växande träd mellan byggnaden och stranden skall bevaras.

Byggnadsarbetets påbörjande skall anmälas till byggnadstillsynskontoret.

Den som påbörjar ett byggnadsprojekt skall se till att byggandet sker enligt markanvändnings- och bygglagen samt de stadganden och bestämmelser som har utfärdats med stöd av lagen samt i enlighet med det tillstånd som har beviljats.

Om mängden avloppsvatten eller avloppsvattnets kvalitet avsevärt ökar, skall miljöförhållanden kontaktas

Intyget från skatteförvaltningen över utförda byggnadsarbeten ska uppvisas vid
ibruktagningssynen och/eller slutsynen

Innan byggnaden tas i bruk skall elprotokollet och vattentrycksprovets resultat lämnas
in till byggnadstillsynsmyndigheten

Behandlingskede: Rättelseyrkan

Datum: 19.07.2019

Paragraf:

Beslutsfattare:

Beslut:

Datum för l. av beslut:

Behandlingskede: Beslut av tidigare nämnd

Datum: 21.08.2019

Paragraf: 124

Beslutsfattare: Byggnämnden

Beslut:

Datum för l. av beslut:

Beslut

Godkänt

Granskningsingenjören beviljar bygglovets med följande villkor:

Byggarbetet får inte börja innan följande har godkänts:

Ansvarig arbetsledare

FVA-arbetsledare

Innan ett nytt moment påbörjas bör följande visas upp för byggnadstillsynsmyndigheterna:

Konstruktionsritningar

Vatten- och avloppsplaner

I takt med byggarbetets fortskridande bör följande besiktningar begäras:

Utmärkning av platsen

Lägessyn

Konstruktionssyn

Partiell slutsyn

Slutsyn

Granskning av avloppssystem

Övriga villkor:

Brandvarnarna bör installeras i elnätet

I bastun ska monteras räcke, ledstång eller annan anordning som hindrar beröring av bastuugnen samt ledstång eller handtag som stöd för att ta sig upp på laven.

Under byggnadsarbetets förlopp skall den ansvariga arbetsledaren föra ett inspektionsprotokoll för byggnadsarbetet, arbetsledaren skall vidare med sin underskrift i inspektionsprotokollet verifiera att han godkänt de olika arbetsskedena.

Inspektionsprotokollet skall i samband med slutsyn överlämnas till byggnadstillsynsmyndighet (MBL §150f).

Byggnadsarbetets påbörjande skall anmälas till byggnadstillsynskontoret.

Den som påbörjar ett byggnadsprojekt skall se till att byggandet sker enligt markanvändnings- och bygglagen samt de stadganden och bestämmelser som har utfärdats med stöd av lagen samt i enlighet med det tillstånd som har beviljats.

Om mängden avloppsvatten eller avloppsvattnets kvalitet avsevärt ökar, skall miljöförhållningsmyndigheten kontaktas

Bastun skall byggas i enlighet med den till ansökan bifogade ritningarna, KAIT daterad ändring 10.04.2019, KAIT daterad ändring 18.06.2019 och Kaitholm daterad ändring A 9.4.2019.

Innan byggnaden tas i bruk skall elprotokollet och vattentrycksprovets resultat lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten

Stämplade ritningar som ska bifogas till lovansökan ska lämnas in elektroniskt till adressen planer.byggnadstillsyn@pargas.fi.

De elektroniska huvudritningarna ska skickas in senast inom två veckor efter att beslutet tagits emot. Om ritningarna inte har skickats in elektroniskt, skannas de in på bekostnad av den som påbörjar byggprojektet.

Byggarbetena måste på basen av det här bygglovet påbörjas inom tre år från att lovet vunnit laga kraft. Lovet förfaller om dess giltighetstid inte förlängs då rättsliga förutsättningar så föreligger. Arbetet måste avslutas inom fem år från att lovet vunnit laga kraft. Lovet förfaller om dess giltighetstid inte förlängs under tiden det är i kraft.

Anvisning för rättelseyrkande

Datum för meddelande av beslutet

10.02.2020

Detta tillståndsbeslut har meddelats efter anslag ovannämnda dag. Den som saken gäller anses ha fått del av beslutet den dag det meddelades.

Om Ni är missnöjd med beslutet har Ni rätt att framställa ett skriftligt rättelseyrkande och därigenom få Ert tillståndsärende upptaget till behandling av bygg-och miljönämnden i Pargas stad.

Rättelseyrkandet skall framställas inom 14 dagar efter att beslutet meddelades, den dagen dock oräknad. Om den sista dagen för rättelseyrkande är en helgfri lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton, kan rättelseyrkandet lämnas till bygg- och miljönämnden den första vardagen därefter.

Rättelseyrkandet skall riktas till bygg-och miljönämnden i Pargas stad och lämnas till byggnadstillsynskontoret, Strandvägen 28, 21600 Pargas eller skickas per e-post: bygg-miljonamnden@pargas.fi. Rättelseyrkandet skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av hans / hennes ombud. Av rättelseyrkandet skall framgå i vilket beslut ändring söks, vilka ändringar som yrkas i beslutet och motiveringarna till att beslutet skall ändras.

Pargas, dagen för meddelandet av beslutet



Granskningsingenjör Greger Brinkén

Adress:

Pargas stad

Byggnadstillsyn

Strandvägen 28, 21600 Pargas

bygg-miljonamnden@pargas.fi