

Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7, 445-24-1-7, bygglov 2020-86, bostads- och affärshöghus 2 027m²

350/10.03.00.03/2020

Bygg- och miljönämnden 06.05.2020 § 74

Beredare

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642

Föredragande

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642

förnamn.efternamn@pargas.fi

Ansökan gäller byggande av ett höghus i detaljplanerat område. Höghuset ska inrymma affärs- och bostadslägenheter.

Fastighetsbeteckning: 445-24-1-7

Planbestämmelsen för byggplatsen: AL-12

Byggplatsens yta: 960 m²

Byggrätten är 1 850 m². Dessutom får man bygga 30 m² gemensamma utrymmen + trapphus till den del som överskrider 20 m²/våning.

Utnyttjad våningsrätt

Källaren: -m²Gatuplanen, första våningen: 680 m²Andra våningen: 626 m²Vinden: 544 m²Totalt: 1 850 m²

I planen tillåts också: gemensamma utrymmen, 30 m², och överskridningar beträffande trapphus, 90 m²

Total våningsyta: 2 027 m²Bruttoyta: 2 788 m²

Utlåtande om byggprojektet har begärts av NTM-centralen, landskapsmuseet (om utkasten), räddningsmyndigheterna samt miljö- och hälsoskyddet. Dessutom har miljövården kommenterat tillståndsansökan. Alla som gett utlåtande förordar tillståndsansökan, räddningsmyndigheten och miljö- och hälsoskyddet dock villkorligt.

Byggrätten överensstämmer med byggrätten i planen. Över 20 % av den utnyttjade våningsytan är affärslokaler. Utöver våningsytan fick byggrätten överskridas i trapphus om det kommer in naturligt ljus och det ökar trivseln. I trapphuset är yttertakets genomskinlighet och dessutom finns det ett takfönster ovanför trapporna. Det naturliga ljuset överförs genom öppningarna i taket på första och andra våningen genom den genomskinliga delen till de lägre våningarna. Detta ökar trivseln och skiljer sig från vanliga lösningar. Dessutom sträcker sig naturljuset ända till första våningen. Lösningen förbättrar rumsplaneringen genom en lösning enligt planen. Byggnadsytan är djup och tomtens trång, ett centralt trapphus ökar möjligheterna till rumsplanering i byggnaden. När det gäller den delen av trapphus som överstiger 20 m² får

byggrätten överskridas. På byggnadens översta våning finns ett utrymme som är avsett för gemensamt bruk och som är försett med badrum. Detta utrymme får byggas utöver byggrätten.

Byggnaden är till sina öppningar och sin helhet förenlig med illustrationsbilden från den tid då planen uppgjordes och museet och NTM-centralen har gett ett positivt utlåtande i ärendet. Byggnaden ska ge ett blockaktigt intryck och den ska ha tegelfasad med jämna fogar, vilket är en högklassig fasadbeklädnad i enlighet med planen. Som taktäckningsmaterial har föreslagits maskinfalsad plåt som möjliggör högklassiga detaljer i enlighet med planen. Balkongerna upptar mindre än 40 % av fasadlängden. De underjordiska utrymmena har planerats enligt planen och körramperna finns innanför byggnadsmassan, liksom också utrymmena för avfallshantering. På gårdsområdet finns en planerad stenbeläggning, ett lek- och vistelseområde. Fler lek- och vistelseutrymmen finns vid Ahonenska hörnet som används gemensamt och som ligger vid gågatan invid byggnaden, samt på parken på andra sidan Strandvägen. I byggnaden finns utrymmen också för förvaring av cyklar och antalet bilplatser motsvarar antalet bilplatser i planen.

Enligt 133 § i markanvändnings- och bygglagen ska grannarna underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse.

För att höra grannarna ordnades det en syn 16.3.2020. Protokollet med bilagor samt bemötandet bifogas.

Granne 1, på K oy Paraisten Normas vägnar, anmärkte att markens fuktighet ska förbli stabil, eftersom deras byggnad har grundlagts med pålar av trä. Dessutom anmärkte granne 1 att den gemensamma väggen inte får skadas. Den sökande ska i takt med att planeringen framskrider se till att grannbyggnaderna inte skadas.

Granne 2, K Oy Pargas Affär F Ab, anmärkte följande:

1. Grundläggningsarbetet får inte skada grannbyggnaderna. Grannen föreslog hur byggandet ska ske.

Ett villkor för bygglov är att konstruktionsplaner ska lämnas in och att de inte behöver lämnas in innan det beslutas att byggnadsarbetena ska inledas.

Planeraren beaktar detta i sina planer.

2. Servitutsavtal samt avfallshantering, lekplatser, räddningsväg osv. ska beaktas. I situationsplanen har beaktats kraven i planen, markanvändnings- och bygglagen samt räddningslagen.

3. Lösningen med balkong till söder strider mot byggbestämmelserna och beaktar inte granntomten i enlighet med god byggnadssed.

Planen är planenlig och brandföreskrifterna har beaktats i den. Planen har setts över av brandkonsulten och Egentliga Finlands räddningsverk.

4. Bildar snölast, vilket orsakar snödrivor på grannens sida.

Snön kommer att bilda drivor vid gränsen, precis som nu. Den nuvarande muren vid gränsen uppnår den kommande takfotshöjden.

5. Byggandet av vinden strider mot planen.

Vindsvåningen uppfyller kraven 4/5 i planen. Efter grannesynen har planen justerats till denna del.

6. G1-bestämmelserna uppfylls inte i fråga om det fria utrymmet framför fönstret.

G1-bestämmelsen gäller inte längre. Bestämmelserna "bostadsutrymmen och inkvarteringslokaler ska ha fönster vars ljusöppning är minst 1/10 av rumsarean" och "framför huvudfönstret ska det dock finnas minst 8 m obebyggt område" i miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (1008/2017) uppfylls.

7. Södra fasaden har två balkonger vars brandföreskrifter inte uppfylls. Den planerade brandväggskonstruktionen uppfyller gällande brandföreskrifter.

8. Brandföreskrifterna för bostäderna A4 och A14 uppfylls inte i dörrkantkonstruktionerna och balkongerna, beteckningarna för reservutgångar saknas.

Dörrkantkonstruktionerna i bostäderna har efter grannesynen uppdaterats så att de motsvarar miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet, och reservutgångarna till bostäderna A4 och A14 har anvisats till balkongen i bostaden intill och de har markerats på planritningarna.

9. Grannen har servitutsrätt till lastkajen på gården, de vill säkerställa en bilplats enligt servitutsrätten.

I planeringen har alla befintliga servitutsavtal beaktats.

Granne 2 anmärkte också att byggandet enligt ansökan hindrar dem från att bygga i framtiden. Gällande detta konstaterade planläggaren att granne 2 inte överklagat planen som vunnit laga kraft. Byggandet är planerligt. Granne 2 har varit medveten om planläggningsprocessen, eftersom hen meddelade att de inte ville delta i den.

Bilaga

5. Bygglov 2020-86
6. Situationsplan
7. Bottenritning, källare
8. Bottenritning, 1 vån.
9. Bottenritning, 2 vån.
10. Bottenritning, vindsvån.
11. Bottenritning, vattentak
12. Skärningsritning A-A
13. Skärningsritning B-B
14. Skärningsritning C-C
15. Fasadritning, öster
16. Fasadritning, väster
17. Fasadritning, söder
18. Syneprotokoll 16.3.2020
19. Bemötande av grannarnas anmärkning

Förslag

Bygg- och miljönämnden godkänner bygglovet på de villkor som ställs i lovet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Fastighetsägaren, grannar som anmärkt