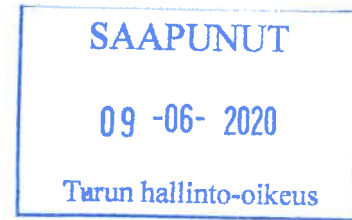


0996/20/4113

1



TILL ÅBO FÖRVALTNINGSDOMSTOL

BESVÄR

Överklagat avgörande: Bygg- och miljönämndens i Pargas stad beslut 6.5.2020 § 74 (bygglov 2020-86), givet 14.5.2020

Ändringssökande: Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab

Ombud och processadress:

VH Bertil Zetter

Åbolands Rättstjänst Ab

Tavastgatan 28, 20700 Åbo

Tel: +358 (0)2 2322 199

E-post: bertil.zetter@juridic.net

Sökande: Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7

Yrkanden

Pargas Affära yrkar att bygg- och miljönämndens beslut upphävs och sökandens ansökan i första hand förkastas och i andra hand att ärendet återförvisas till nämnden för korrigerigering på det sättet som framgår nedan.

Pargas Affära yrkar på ersättning för sina kostnader i förvaltningsdomstolen jämte i räntelagen avsedd ränta räknat från en månad från förvaltningsdomstolens avgörande. Beloppet anges senare.

Grunder

Bygg- och miljönämndens beslut är lagstridigt eftersom

1. det har fattats till följd av oriktig beredning och därmed i oriktig ordning samt
2. eftersom projektet inte uppfyller förutsättningarna enligt 58 § 1 mom., 117 §, 135 § och 155 § markanvändnings-och bygglagen av följande orsaker:
 1. Byggprojektet överensstämmer inte med gällande detaljplan.
 2. Byggnaden är inte lämplig på platsen och passar inte heller in i den byggda miljön och landskapet och uppfyller inte kraven på skönhet och harmoni. Byggnaden uppfyller därmed inte heller de krav som ställs i 117 §.
 3. Byggnaden avses att byggas så att den orsakar en Pargas Affär onödig olägenhet och försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av Pargas Affärs fastighet som är grannfastighet.
 4. Byggprojekt saknar tillräckliga lek- och vistelseutrymmen med tanke på det stora antalet bostäder.

Pargas Affär är ägare till tomten 445-24-1-4 i Pargas. Tomten är belägen strax söder om sökandens fastighet. Pargas Affärs tomts areal är 1936 m². På den finns byggnader som företrädelsevis används för affärs- och kontorsändamål.

1. Beslutet är fattat i oriktig ordning

I beslutet anges att planläggaren i beredningen av ärendet har angett att Pargas Affär inte har besvärat sig mot stadsfullmäktiges beslut om godkännande av ändringen av stadsplanen för den aktuella tomten och att Pargas Affär därmed skulle ha godkänt att det nu aktuella huset byggs.

Denna beredning har föredragits för nämnden och nämnden har fattat sitt beslut utgående från bland annat detta.

Planläggarens bedömning av situationen har dock varit oriktig.

Vid behandlingen av ändringen av stadsplanen har sannolikt använts skisser av ett hus för att illustrera hur ett hus på tomten kunde se ut.

De husskisser som har använts har dock ingen rättslig betydelse. Pargas Affär har exempelvis inte vid stadsplaneändringsprocessen noterat att de husskisser som presenterades måhända hade balkonger mot söder. Även om så skulle ha varit fallet, skulle de balkongerna eller andra konstruktionsdetaljer inte ha betydelse. Pargas Affär har inte godkänt några sådana omständigheter som avgörs i bygglovsprocessen genom att låta bli att besvara sig mot stadsplaneändringen.

I beredningen har dock antecknats planläggarens uppgift om att Pargas Affär skulle ha godkänt det planerade huset och även godkänt det att huset samtidigt förhindrar Pargas Affär att på sin egen tomt bygga ett liknande hus genom att låta bli att anföra besvär. Planläggarens uppgift har varit oriktig. Nämndmedlemmarna har sannolikt uppfattat att planläggarens meddelande har varit riktigt och fattat sitt beslut bland annat på basen av den uppgiften.

Eftersom planläggarens uppgift har varit oriktig, har nämnden fattat sitt beslut på oriktiga grunder. Beslutet har därmed tillkommit i oriktig ordning.

2. Byggprojektet överensstämmer inte med gällande detaljplan

Byggandet grundar sig på den nyligen gjorda ändringen av detaljplanen för sökandens tomt. Stadsfullmäktige har genom detaljplanen nyligen tagit ställning till hurdana byggnader staden vill att den aktuella tomten ska bebyggas med. Stadsfullmäktige har de facto genom detaljplanen även visat hur hela denna del av stadens absoluta stadskärna ska utvecklas.

Eftersom detaljplanen till denna del är mycket färsk, bör den ha en särskilt stor betydelse som styrningsinstrument för byggandet. Avvikelse och undantag från planen kan göras bara om det föreligger en synnerligen god anledning till det och orsaken är sådan att det inte har varit möjligt att beakta den då detaljplanen gjordes.

Byggrätten i planen är 1850 kvadratmeter våningsyta. Utöver detta tillåter stadsplanen utrymmen i gemensam användning för de boende om 30 kvadratmeter och överskridningar av trapphusen till den delen de överskrider 20 kvadratmeter per våning om dessa ökar trivsamteten.

Det aktuella byggprojektets bruttovåningsyta är 2043,14 kvadratmeter. Byggnader överskrider således den tillåtna byggrätten med 193 kvadratmeter. Överskridningen är betydande.

Trapphusen

Överskridningen inkluderar en ökning om 90 m² som i det beviljade bygglovet motiveras med att den yta för trappkorridorerna som överskrider 20 kvadratmeter berättigar till en motsvarande överskridning av byggrätten genom att detta ökar trivsamteten.

Överskridningen av byggrätten till följd av konstruktionen av trappkorridorerna strider mot stadsplanen. Stadsplanen ger rätt till överskridning endast om trapphusen konstrueras så att de är större än 20 kvadratmeter och denna överskridning ökar

trivseln. Trapphusen är inte större än 20 kvadratmeter per våning. Överskridning av byggrätten kan inte motiveras med att trapphusen skulle vara extra stora.

I bygglovets har i trapphusens areal uppenbarligen även inkluderats korridorerna som leder från trapphuset till lägenheterna. Det är oriktigt och leder till en oriktig tillämpning av stadsplanens bestämmelser. Korridorernas areal skall inte beaktas då man beräknar arealen för trapphusen.

I beslutet motiveras överskridningen av byggrätten ytterligare med det att trivsamenheten ökar genom den utnyttjade byggtekniken och att detta skulle motivera den ökning av byggrätten som stadsplanen förutsätter. I beslutet anges att naturligt ljus skulle komma in genom ett takfönster över korridoren och att ljuset skulle belysa också de lägre våningarna.

Även om korridorernas areal skulle beaktas vid bedömningen av trapphusens areal, innebär takfönstren inte att korridorernas areal skulle ha ökat genom den trivselhöjande åtgärden. Korridorerna har med andra ord inte blivit trivsammare genom en åtgärd som skulle tära på byggrätten. Bara sådana trivselhöjande åtgärder kan ge rätt till tilläggsbyggrätt.

Det takfönster som anges som den trivselhöjande faktorn sprider knappast något naturligt ljus i de andra våningarna än vindsvåningen. Det kan inte innebära någon trivselhöjande i de andra våningarna.

Det har inte varit rätt att öka byggrätten med motiveringen att takfönstren över trappkorridoren i vindsvåningen skulle öka trivseln i trapphusen.

Gemensamma utrymmen

I husets vindsvåning har inritats ett utrymme om 30 kvadratmeter som har kallats gemensamt utrymme. Utrymmet är ologiskt placerat om avsikten är att det skulle användas gemensamt av de som bor i huset. Det är fullständigt uppenbart att den

faktiska tanken är att i framtiden förena det med någon av de angränsande lägenheterna.

En överskridning av byggrätten för byggande av utrymmen i gemensamt bruk förutsätter att utrymmet verkligen är avsett för ett gemensamt ändamål. Sökanden bör förklara vilka gemensamma funktioner som det gemensamma utrymmet skall användas för. Det räcker inte att en del av bostadsutrymmena förses med texten "gemensamt utrymme".

Det på ritningen inritade gemensamma utrymmet har sannolikt kommit till bara för att kringgå stadsplanens bestämmelse om byggrättens omfattning. Beslutet strider därmed mot stadsplanen.

3. Byggnaden är inte lämplig på platsen

Byggnaden avviker markant från de omgivande byggnaderna. Den passar inte heller in i ett område som har en gammal historisk användning som affärscentrum i staden. På tomten borde byggas en byggnad som återspeglar denna historiska bakgrund. Den aktuella byggnaden gör inte det. Byggnaden saknar den skönhet och harmoni som skulle göra den lämplig på denna plats.

4. Byggnaden orsakar onödig olägenhet och försvårar bebyggande

Pargas Affärs tomt omfattas av den detaljplan som har godkänts 1995. I den planen hade sökandens fastighet en byggrätt om endast 705 m². Byggrätten har i den nyligen gjorda ändringen av detaljplanen ökat markant till 1850m². Det är rimligt att utgå från att en ändring av stadsplanen för Pargas Affärs tomt skulle berättiga till en motsvarande byggrätt. Antagandet bygger också på det faktum att det inte föreligger någon anledning att behandla Pargas Affärs tomt på annat sätt än sökandens tomt i en kommande detaljplanering. Tomterna är i det avseendet likvärdiga, vilket även den likvärdiga hanteringen av tomterna i detaljplanen från 1995 utvisar.

Likställldhetsprincipen förutsätter att Pargas Affärs tomt i en framtida detaljplanering får lika stor byggrätt som sökandens tomt.

Detta har även konstaterats i ändringen av detaljplanen för sökandens tomt. I detaljplaneändringen har i punkt 5.4.1 gjorts en bedömning av hur planändringen påverkar de övriga fastighetsägarna i kvarteret. I den jämförelsen har man konstaterat att det är möjligt att placera motsvarande byggrätt på Pargas Affärs tomt och att ändringen av detaljplanen inte har några konsekvenser för möjligheterna att bygga på granntomterna.

Detaljplaneändringen av sökandens tomt har således gjorts utgående från antagandet att byggrätten på Pargas Affärs tomt kommer att ökas i motsvarande mån. Pargas stad har godkänt ändringen av detaljplanen. Stadens beslut omfattar även grunderna för ändringen, vilket innebär att staden har godkänt principen för en möjlig ökning av byggrätten för Pargas Affärs tomt.

En jämförelse av sökandens och Pargas Affärs visar att Pargas Affärs tomt är mer lämpad för en effektivt nyttjande genom bebyggelse. Tomten är större och öppen mot Kyrkfjärden söderut. Tomten lämpar sig mycket väl för byggnader med såväl affärs- och kontorslägenheter och bostäder. Bostäderna skulle placeras högre upp i byggnaden. Om bostäderna placeras tillräckligt högt upp, finns det goda möjligheter för en fin utsikt mot Kyrkfjärden

Vid bedömningen av byggnadens lämplighet, bör man utgå från att Pargas Affärs tomt kommer att ha lika stor byggrätt som sökandens tomt. Man bör också utgå från att Pargas Affär kommer att bygga ett hus med såväl affärs- och kontorslägenheter som bostäder. Man bör utgå från att de kommande byggnaderna på Pargas Affärs tomt är lika höga som sökandens byggnad.

En byggnad får inte enligt 135 § p. 6 uppföras så att den försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av en grannfastighet.

Det planerade huset förhindrar Pargas Affär att i framtiden använda sin egen tomt genom att på den bygga en byggnad med samma höjd som den i ansökan avsedda

byggnaden eftersom den i ansökan avsedda byggnaden har fönster och balkong i två våningar mot Pargas Affärs tomt. Sökanden kan inte tillåtas att bygga sin byggnad på det sättet.

Det planerade huset avses att byggas mycket nära Pargas Affärs byggnad. I planeringen har, trots Pargas Affärs begäran, inte alls utretts på vilket sätt den nya byggnaden med sin, i förhållande till den nuvarande byggnadens, mycket stora massa kommer att påverka Pargas Affärs byggnad. Frågan bör utredas med en teknisk utredning och slutresultatet i den bör beaktas då bygglovet övervägs. Eftersom denna fråga inte har utretts, har det inte klarlagts att byggprojektet inte förorsakar olägenhet för Pargas Affärs fastighet.

De balkonger som vetter mot Pargas Affärs byggnads tak innebär även en säkerhetsrisk eftersom detta kan medföra att föremål faller ner på taket, vilket kan förorsaka olika farosituationer.

5. Byggprojekt saknar tillräckliga lek- och vistelseutrymmen

I samband med ett bostadshus skall enligt 155 § anordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden. Dessa platser och områden skall på ett tryggt sätt avskiljas från det område som är reserverat för trafik.

Lekplatsen och vistelseområdet bör enligt 9 § Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen enkelt och säkert kunna nås från bostäderna. Bilplatser, körning till bilplatser, placering av avfallsutrymmen och servicetrafik på gårdsplanen ska ordnas så de inte orsakar störningar eller fara för boendet och för annan användning av gårdsplanen.

Den planerade byggnaden har hela 21 bostäder. Byggnadens minimala gård är planerad att användas som inkörning till parkeringsplatserna i bottenvåningen. En del av gårdsområdet används också av de omgivande husens varutransporter och sophanteringsfunktioner.

Det lilla område på gården som har reserverats områden för sandlåda är inte tillräckligt. I husets närmaste omgivning finns inte heller lekplatser eftersom huset inte ligger inom ett bostadsområde utan i ett område där det till övervägande del finns affärer och kontor. Några gemensamma arrangemang för lekplatser föreligger inte.

Den plats (det s.k. Ahonenska hörnet) som nämns i beslutet är direkt olämplig som lekplats för barn. Den är konstruerad av sten och belägen i närheten av en gata där det förekommer biltrafik. Platsen kan betraktas som direkt farlig för barn, vilket framgår av de fotografier som bifogas detta besvär.

Områdena invid Strandvägen, som också nämns, är olämpliga och uppfyller inte kraven i ovannämnda förordning dels därför att de är i närheten av den livligt trafikerade Strandvägen och dels därför att de är i närheten till det sund som går genom stadens centrum. Närheten till sundet innebär en stor risk för lekande barn.

Även detta bostadshus bör ha en egen trygg lekplats för de barn som bor i huset. Därtill bör det finnas andra utrymmen för vistelse utomhus. Sådana områden saknas. Byggprojektet strider därmed mot kravet på lek- och vistelseutrymmen i 155 § och mot 9 § i ovannämnda förordning.

6. Övriga brister

Pargas Affär har i sin anmärkning 16.3.2020 framfört flera synpunkter som gäller husets tekniska konstruktion. Pargas Affär upprepar dessa. Pargas Affär anser att anmärkningarna har avfärdats på oriktiga grunder.

Bland dessa kan särskilt nämnas följande:

1. Bostädernas fönsteryta understiger det som anges i 5 § 1 mom. Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen. I paragrafen stadgas att bostadsutrymmen och inkvarteringslokaler ska ha fönster vars ljusöppning är minst 1/10 av rumsarean.

Det är troligt att den sammanlagda ytan av fönsterytorna i fönstren till balkongerna motsvarar 1/10 av bostädernas area, men fönstren är placerade i sned vinkel mot balkongerna. Den egentliga ljusöppningen utgörs av balkongens öppning. Arean av balkongöppningen understiger enligt Pargas Affärs beräkningar 1/10 av bostädernas area.

2. Avståndet mellan huvudfönstret i ett bostadsrum och motsatt byggnad på samma fastighet eller grannfastigheten ska enligt 5 § 2 mom. vara minst lika långt som den motsatta byggnadens höjd beräknat från bostadsrummets golv. Framför huvudfönstret ska det dock finnas minst 8 m obebyggt område. Fönstren vid balkongerna mot Pargas Affärs byggnad underskrider enligt bolagets egna beräkningar detta avstånd.
3. Balkongerna vetter mot Pargas Affärs byggnad. Pargas Affär ifrågasätter att balkongerna bör ha den brandklass och innebär den brandmotståndstid som Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet förutsätter. Av ansökan framgår i varje händelse inte att så skulle vara fallet.

7. Slutsats

Byggprojektet strider av ovannämnda orsaker mot stadsplanen och mot de ovan angivna stadgandena i markanvändnings- och bygglagen. Nämndens beslut är av den orsaken lagstridigt.

Nämndens beslut bör upphävas och bygglovsansökan antingen förkastas eller ärendet återförvisas till nämnden för ny beredning och handläggning.

Åbo, den 9 juni 2020

KIINTEISTÖ OY PARGAS AFFÄR FASTIGHETS AB

Uppsatt av:



Bertil Zetter
vicehäradshövding, Åbo

Bilagor:

1. Bygg- och miljönämndens beslut
2. Pargas Affärs fullmakt
3. Fotografier av det s.k. Ahonenska hörnet

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 74

06.05.2020

Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7, 445-24-1-7, rakennuslupa 2020-86, asuin- ja liikekerrostalo 2 027m²

350/10.03.00.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2020 § 74

Valmistelija
Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh 050 596 2642
Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

GIVET
14-05-2020
ANNETTU

Hakemus koskee kerrostalon rakentamista asemakaava-alueelle. Kerrostaloon tulee liike- sekä asuinhuoneistoja.

Kiinteistön tunnus 445-24-1-7

Rakennuspaikan kaavamääräys on AL-12

Rakennuspaikan pinta-ala on 960 m²

Rakennusoikeus on 1 850 m² + Lisäksi saa rakentaa yhteiskäyttötilan 30 m² + porrashuoneet, jotka ylittävät 20 m²/krs

Käytetty kerrosoikeus

Kellari: -m²

Katutaso 1 krs: 680 m²

2. krs: 626 m²

ullakko: 544 m²

Yhteensä: 1 850 m²

Lisäksi kaavan mukaiset: Yhteiskäyttötila 30 m² ja porrashuoneiden ylitykset 90 m²

Kokonaiskerrosala: 2 027 m²

Bruttoala 2 788 m²

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot ELY-keskukselta, maakuntamuseolta, (lausuttu luonnoksista) pelastusviranomaisilta sekä ympäristöterveysuojelulta, lisäksi ympäristönsuojelu on kommentoinut lupahakemusta. Kaikki lausutut puoltavat lupahakemusta pelastusviranomaisen sekä ympäristöterveysuojelu ehdollisena.

Rakennusoikeus täyttää kaavan rakennusoikeuden. Liiketilaja on yli 20 % käytetystä kerrosalasta. Kerrosalan lisäksi sai sen ylittää porrashuoneiden osalta, kun saatavilla on luonnonvaloa ja se lisää viihtyisyyttä. Vesikatto on porrashuoneen osalta valokatteinen, lisäksi rappusten osalla on kattoikkuna. Luonnonvalo siirtyy ensimmäisen ja toisen kerroksen katossa olevien aukkojen kautta valokatteisen osan läpi alempiin kerroksiin. Tämä lisää viihtyisyyttä, on erilainen elementti kuin tavanomaisessa ratkaisussa sekä luonnonvalo saavutetaan ensimmäiseen kerrokseen saakka. Ratkaisu parantaa tilasuunnittelua kaavan mukaisen ratkaisun kautta. Rakennusala on aika syvä ja tontti ahdas, keskeinen rappukäytävä lisää rakennuksen tilasuunnittelun mahdollisuutta. Rappukäytävien yli 20 m² osalta voidaan ylittää rakennusoikeus. Rakennuksen

ylimmässä kerroksessa on yhteiskäyttöön tarkoitettu tila, joka on varustettu kylpyhuoneella. Tämä tila voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennus on aukotukseltaan ja kokonaisuudeltaan kaavan laatimisajankohdan havainnekuvan mukainen ja museo ja ELY-keskus ovat antaneet asiasta puoltavan lausunnon. Rakennuksen tulee antaa kappalemainen vaikutelma ja rakennus on käsitelty tiilijulkisivulla tasaisin saumoin, joka on korkealaatuinen kaavan mukainen julkisivukäsittely. Katemateriaalina on esitetty konesaumattu peltikate, joka mahdollistaa korkeatasoiset yksityiskohdat kaavan mukaisesti. Parvekkeet ovat alle 40 % julkisivun pituudesta. Maanalaiset tilat on suunniteltu kaavan mukaisesti ja ajoluiskat ovat rakennusmassan sisäpuolella, samoin jätehuoltotilat. Piha-alueella on suunniteltu kivetys, leikki- ja oleskelualue. Lisää leikki- ja oleskelutiloja löytyy rakennuksen kävelykatuun sijoittuvassa yhteiskäyttöisessä Ahosenkulmassa ja toisella puolella Rantakadun varrella sijaitsevassa puistossa. Rakennuksessa on tilat myös polkupyörien säilytykseen, ja autopaikkoja on riittävä kaavan osoittama määrä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan hakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Naapureiden kuulemiseksi järjestettiin katselmus 16.3.2020. Pöytäkirja liitteineen sekä vastine liitteinä.

Naapuri 1, K oy Paraisten Norman puolesta, huomautti, että maaperän kosteuden tulee pysyä stabiilina, koska heidän rakennus on perustettu puupaaluilla. Lisäksi naapuri 1 huomautti, että yhteistä seinää ei saa vahingoittaa. Hakijan tehtävänä on huolehtia suunnittelun edetessä, ettei naapurirakennuksia vahingoiteta.

Naapuri 2, K Oy Pargas Affär F Ab, huomautti, että

1. Perustustyöt eivät saa vahingoittaa naapurirakennuksia ja esitti, millä tavalla tulee rakentaa

Rakennusluvan ehtona on, että rakennesuunnitelmat on toimitettava ja niitä ei tarvitse toimittaa ennen kuin rakennustöihin päätetään ryhtyä. Suunnittelija huomioi esitetyn asian suunnitelmissaan.

2. Rasitesopimukset tulee huomioida, samoin jätehuolto, leikkipaikat, pelastustie yms.

Asemapiirustuksessa on huomioitu kaavan, maankäyttö- ja rakennuslain sekä pelastuslain vaatimukset.

3. Eteläparvekeratkaisu on rakentamismääräysten vastainen eikä se huomioi naapuritonttia hyvän rakennustavan mukaisesti

Suunnitelma on kaavan mukainen ja siinä on huomioitu palomääräysten mukaisuus. Suunnitelma on tarkistettu palokonsultilla sekä Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella.

4. Muodostaa lumikuorman kinosvaikutuksella naapurille

Kinostusvaikutus ei tule muuttumaan erilaiseksi verrattuna nykyiseen tilanteeseen rajalla. Nykyinen rajalla oleva muuri nousee tulevaan räystäskorkeuteen saakka.

5. Ullakon rakentaminen kaavan vastainen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 74

06.05.2020

Ullakkokerros täyttää kaavan 4/5 vaatimuksen. Suunnitelmaa on korjattu naapurikatselmuksen jälkeen tältä osin.

6. G1-määräykset eivät toteudu ikkunan edessä olevan vapaan tilan osalta G1-määräys ei ole enää voimassa. Ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista antaman asetuksen (1008/2017) määräykset, "asuin- ja majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta" ja "pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa", täyttyvät.

7. Eteläjulkisivussa on kaksi parveketta, joiden palomääräykset eivät täyty Suunniteltu palomuurirakenne täyttää voimassa olevat palomääräykset

8. Asuntojen A4 ja A14 palomääräykset eivät täyty ovenpielirakenteessa ja parvekkeissa, varatiemerkinnot puuttuvat

Asuntojen ovenpielirakenteet on naapurikatselmuksen jälkeen päivitetty vastaamaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen paloturvallisuudesta, ja asuntojen A4 ja A14 varatiet on osoitettu viereisen asunnon parvekkeelle ja merkitty pohjapiirustuksiin.

9. Naapurilla on rasiteoikeus piha-alueella olevalle lastauslaiturille, haluavat varmistaa rasiteoikeuden mukaisen autopaikan.

Suunnittelussa on huomioitu kaikki olemassa olevat rasitesopimukset.

Naapuri 2 huomautti myös, että hakemuksen alainen rakentaminen estää heidän tulevan rakentamisen ja tähän kaavoittaja totesi, että naapuri 2 ei ole valittanut kaavasta, joka on saanut lainvoiman. Rakentaminen on kaavan mukaista.

Kaavoitusprosessista naapuri 2 on ollut tietoinen, koska ilmoitti, että eivät halunneet siihen lähteä mukaan.

Liite

5. Rakennuslupa 2020-86
6. Asemapiirros
7. Pohjapiirros, kellari
8. Pohjapiirros, 1. kerros
9. Pohjapiirros, 2. kerros
10. Pohjapiirros, ullakkokerros
11. Pohjapiirros, vesikatto
12. Leikkauspiirustus A-A
13. Leikkauspiirustus B-B
14. Leikkauspiirustus C-C
15. Julkisivupiirros, itä
16. Julkisivupiirros, länsi
17. Julkisivupiirros, etelä
18. Katselmuspöytäkirja 16.3.2020
19. Vastine naapureiden huomautukseen

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy rakennusluvan luvassa mainituin ehdoin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kiinteistönomistaja, huomautuksen tehneet naapurit

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 74

06.05.2020

PARAISTEN KAUPUNKI
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouspäivämäärä
6.5.2020

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

MUUTOKSENHAKUKIELLOT ja kieltojen perusteet

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

Pykälät: 67-72, 75, 80-82, 84

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 89 §:n 1 mom. mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät: 76-78, 83

Hallintolainkäyttölain 5 §:n 1 mom. / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valitusviranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite:

Paraisten kaupungin ympäristölautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen, rakennus-ympäristölautakunta(at)parainen.fi

Pykälät: 76-78, 83

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksaantitodistukseen merkittynä aikana.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

VALITUS

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valitusaika on 30 päivää.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Turun hallinto-oikeus, PL 32, Salrashuoneenkatu 2-4, 20101 Turku, turku.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät:

Hallintovalitus, pykälät:

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksaannista.

Kunnallisvalitus, pykälät:

Hallintovalitus, pykälät: 73-74

Valitusaika alkaa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta: **14.5.2020.**

Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Vaasan hallinto-oikeus, PL 204, 65101 VAASA, vaasa.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät:

Hallintovalitus, pykälät: 79

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksaannista.

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksaannista / julkipanopäivästä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksaantitodistukseen merkittynä aikana. Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tuuleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäville.

VALITUSKIRJA

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuin kunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- mitkä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 74

06.05.2020

- muutוסvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Oikeudenkäyntimaksu: Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 250 euroa.

Vaasan hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

VALITUSASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO:

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 13 / 5 2020. Päätös § 74 on annettu tiedoksi

asianosaiselle Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7, Kiinteistö Oy Paraisten Norma/Rabbe postitse 14 / 5 / 2020
Bäcklund, Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab c/o Isännöinti-Pauna Oy

on luovutettu asianosaiselle _____ / _____ 2020.

Päätös § 74 on julkipantu 8 / 5 2020.

Vastaanottajan allekirjoitus

Katarina Östman
Otteen oikeaksi todista

Katarina Östman
Tiedoksiantaja

ÖPPEN RÄTTEGÅNGSFULLMAKT

Pargas, den 29 september 2018

KIINTEISTÖ OY PARGAS AFFÄR FASTIGHETS AB



Rabbe Bäcklund
styrelseordförande

Bilaga 3
Ahonenska hörnet



