

Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol om besvär över bygglov 2020-86, 6.5.2020 § 74, bostads- och affärshöghus

350/10.03.00.03/2020

Bygg- och miljönämnden 19.08.2020 § 120

Beredare

Stadsjurist Monica Avellan, tfn 040 358 5727

FöredragandeStadsjurist Monica Avellan, tfn 040 358 5727
fornamn.efternamn@pargas.fi

Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab har anfört besvär över bygglovet som beviljats Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7 för uppförande av bostads- och affärshöghus om 20 217 m². Ändringssökanden yrkar i första hand att bygg- och miljönämndens bygglovsbeslut upphävs och bygglovet förkastas, i andra hand att ärendet återförvisas till nämnden för korrigerig på det sätt ändringssökanden anför i sina besvär. Dessutom yrkar ändringssökande på att Pargas stad ersätter bolagets rättegångskostnader i förvaltningsdomstolen.

Beträffande ändringssökandens besvärgrunder kan följande konstateras:

1. Som första besvärgrund anför Pargas Affär att beslutet är fattat i oriktig ordning. Det här grundar ändringssökanden på argumentet att planläggaren i beredningen av ärendet för bygg- och miljönämnden har hävdad att Pargas Affär har godkänt det planerade huset därför att Pargas Affär inte har anfört besvär mot detaljplaneändringen som ligger till grund för det nu aktuella bygglovet.

Till detta kan konstateras att planläggningsenheten inte har deltagit i beredningen av bygglovsärendet. Ledande byggnadsinspektören refererar i sin beredningstext vad som avhandlades vid syneförrättningen på byggplatsen 16.3.2020. Där anmärkte Pargas Affär att byggandet enligt ansökan hindrar bolaget från att bygga i framtiden. Till detta konstaterade planläggningsarkitekt Turcka Michelsson, som företrädde Pargas stad, att Pargas Affär inte hade överklagat detaljplanen, som har vunnit laga kraft. Det byggande som den ifrågavarande bygglovsansökan gäller följer den gällande detaljplanen. Ingen har i syneförrättningsprotokollet eller beredningen av detta ärende hävdad att Pargas Affär har godkänt sökandens bygglovsansökan genom att inte anföra besvär mot detaljplaneändringen. Ändringssökanden anser att bygglovsbeslutet har tillkommit i oriktig ordning, då nämnden enligt ändringssökanden har fattat sitt beslut på oriktiga grunder, dvs. på planläggarens oriktiga meddelande att Pargas Affär godkänt det planerade huset. Något sådant har varken planläggningsarkitekten eller ledande byggnadsinspektören hävdad. Därtill sammanblandar ändringssökanden beslutsfattande på påstådda oriktiga grunder med beslutsfattande i oriktig ordning. Det senare handlar om processuella felaktigheter i beslutsfattandet, medan oriktiga grunder handlar om materiella fel i beslutet.

Detta bygglovsbeslut har tillkommit i riktig ordning.

2. Den andra besvärsgrundern är att byggprojektet inte överensstämmer med gällande detaljplan. Bygg- och miljönämnden har kunnat konstatera att den ansökta byggrätten överensstämmer med byggrätten i detaljplanen, här sker ingen överskridning som kunde innebära undantag från detaljplanen.

Enligt detaljplanen får det på byggnadens samtliga våningar utöver den våningsyta som anges i detaljplanen byggas trapphus till den del som överskrider 20 m², ifall det ökar trivselen och förbättrar utrymmesdispositionen och ifall det kommer in tillräckligt med naturligt ljus i varje våningsplan. I trapphuset är yttertaket genomskinligt och släpper alltså igenom naturligt ljus, och dessutom finns det ett takfönster ovanför trapporna. Enligt planeringslösningen överförs det naturliga ljuset genom öppningarna i taket på första och andra våningen genom den genomskinliga delen till de lägre våningarna. Det kommer in naturligt ljus i varje våningsplan på det sätt som beskrivs i detaljplanen. Detta skiljer sig från vanliga lösningar och ökar trivselen samt förbättrar utrymmesdispositionen. Byggnadsytan är djup och tomten trång, ett centralt trapphus ökar möjligheterna till rumsplanering i byggnaden. När det gäller den delen av trapphuset som överstiger 20 m² får våningsytan därför på ovanstående grunder överskridas enligt detaljplanen.

Detaljplanen förutsätter att det på byggnadens översta våning ska placeras ett gemensamt utrymme, t.ex. en bastuavdelning. Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får det byggas 30 m² gemensamma utrymmen. I byggnadens översta våning ska det enligt bygglovet byggas ett gemensamt utrymme 24 m² med badrum och balkong.

3. Ändringssökanden framför att byggnaden inte är lämplig på platsen, att den inte passar in i omgivningen. Den nuvarande byggnationen i området är varierande och oenhetlig till sin byggnadsstil. Byggnaden enligt bygglovet är till sin utformning sådan som den illustration som presenterades i samband med detaljplaneändringen. När byggprojektet har presenterats för myndigheterna för utlåtande, har varken Egentliga Finlands landskapsmuseum eller Egentliga Finlands Närings-, trafik och miljöcentral haft några invändningar om våningshusets utseende eller anpassning till miljön. Bygg- och miljönämnden har gjort den bedömningen att byggnaden mycket väl till sin utformning och sitt utseende passar in i omgivningen.

4. Ändringssökanden hävdar att byggnaden har placerats så att den förorsakar Pargas Affär onödig olägenhet och försvårar bebyggandet av ändringssökandens fastighet. Byggnadens placering följer detaljplanens bestämmelser, och sökanden har rätt att bygga i enlighet med gällande detaljplan. Ändringar i byggrätt och byggnaders placering för ändringssökandens fastighet avgörs i eventuella kommande planläggningsprocesser.

5. På byggplatsens gårdsområde har planerats en lekplats och ett vistelseområde, som ändringssökanden anser vara otillräckliga. Enligt 155 § i markanvändnings- och bygglagen ska i samband med ett bostadshus ordnas tillräckligt med plats för sådana områden. Vid bedömningen av om lekplatserna och vistelseområdena är

tillräckliga kan beaktas de motsvarande platser och områden som står till buds i den närmaste omgivningen samt fastigheternas gemensamma arrangemang. Såsom konstateras i bygglovsbeslutet finns det flera motsvarande områden i närheten, dels vid gågatan Köpmansgatan, "Ahonenska hörnet", dels på andra sidan Strandvägen vid Sundet och i Centralparken.

Med beaktande av lekplatsen och vistelseområdet på sökandens fastighet och lekplasterna och vistelseområdena i den närmaste omgivningen, har nämnden gjort den bedömningen att de är tillräckliga.

Då det gäller ändringssökandens påpekade tekniska brister i bygglovet hänvisar bygg- och miljönämnden till den detaljerade genomgången av dem i bygglovet. Nämnden gör den bedömningen att sådana inte föreligger.

Bilaga

1. Besvärsskriften
2. Bygglov 2020-86 beslut

Kompletterande material

Situationsplan
Bottenritning, källare
Bottenritning, 1 vån.
Bottenritning, 2 vån.
Bottenritning, vindsvån.
Bottenritning, vattentak
Skärningsritning A-A
Skärningsritning B-B
Skärningsritning C-C
Fasadritning, öster
Fasadritning, väster
Fasadritning, söder

Förslag

Bygg- och miljönämnden meddelar som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol att den anser att besvärerna ska förkastas med ovanstående motiveringar.

Bygg- och miljönämnden motsätter sig ändringssökandens yrkande på ersättning av sina rättegångskostnader.

Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning

Åbo förvaltningsdomstol