



TILL ÅBO FÖRVALTNINGSDOMSTOL

GENMÅLE

Ärende: 00996/20/4113

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

Ändringssökande/avgivare av genmälet:

Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab

Ombud och processadress:

VH Bertil Zetter

Åbolands Rättstjänst Ab

Tavastgatan 28, 20700 Åbo

Tel: +358 [REDACTED]

E-post: [REDACTED]

Sökande:

Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7

GENMÅLE

Med anledning av Pargas stads utlåtande och Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7:s genmäle anför Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab (nedan Pargas Affär) följande:

PARGAS STADS UTLÅTANDE

1. Beslutet är fattat i oriktig ordning

Beslutet har tillkommit i oriktig ordning eftersom beredningen, såsom Pargas Affär har angett i sitt besvär, har varit bristfällig och felaktig.

I nämndens beslut och i det beslutsförslag som har distribuerats till nämndmedlemmarna har antecknats bland annat följande:

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.

Av beredningen kan man av den ovannämnda texten dra den slutsatsen att Pargas Affär skulle ha godkänt husbygget i och med att bolaget inte har anfört besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av ändringen av stadsplanen för den aktuella tomten. Så är dock inte fallet.

Eftersom beredningen innehåller en oriktig uppgift, är beredningen bristfällig. Beslutet har därmed tillkommit i oriktig ordning.

Pargas Affär har i sin ändringsansökan redogjort närmare för frågeställningen.

2. Byggprojektet överensstämmer inte med gällande detaljplan

Trapphusen

Stadsplanen ger rätt till överskridning endast om trapphusen konstrueras så att de är större än 20 kvadratmeter och denna överskridning ökar trivseln. Trapphusen i huset är dock inte större än 20 kvadratmeter per våning. Trots detta har byggrätten med hänvisning till ökad trivsel i trapphusen överskridits med 90 m².

Överskridningen har i själva verket åstadkommits genom att man har likställt trappkorridorerna med trapphusen och konstaterat att trapphusen inklusive trappkorridorerna är större än 20 m². Trappkorridorernas yta skall dock inte noteras då trapphusens yta beräknas. Överskridningen av byggrätten med hänvisning till trapphusen strider därmed mot stadsplanen.

I motsats till det som anges i Pargas stads utlåtande, kommer inget naturligt ljus till trapphusen i de andra våningarna än den översta våningen. Någon ökning av trivseln i trapphusen har därför inte åstadkommits. Överskridningen av byggrätten förutsätter att trivseln ökas.

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

Gemensamma utrymmen

Det planerade gemensamma utrymmet är inte logiskt placerat utan uppenbarligen avsett att i framtiden förenas med den närliggande bostadslägenheten.

Överskridningen av byggrätten strider därmed mot stadsplanen.

3. Byggnaden är inte lämplig på platsen

Pargas Affär vidhåller sin åsikt om att byggnaden inte är lämplig på platsen.

4. Byggnaden orsakar onödig olägenhet och försvårar bebyggande

Likställdhetsprincipen 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.

Vid beviljande av bygglov för sökandens byggprojekt bör Pargas Affärs framtida bebyggande av sin tomt beaktas.

Balkongerna mot Pargas Affärs hus förhindrar i praktiken byggande av ett lika högt hus som sökandens. Likställdhetsprincipen uppfylls därmed inte.

5. Byggprojekt saknar tillräckliga lek- och vistelseutrymmen

Inget av de i Pargas stads utlåtande nämnda lekparkerna är sådana att de skulle uppfylla de krav som bör ställas på lekutrymmen i samband med bostadshus. De är dels direkt olämpliga som lekplatser eller är belägna för långt borta och så att barnen bör korsa livligt trafikerade gator.

Lekplatserna bör finna sig direkt anslutning till bostadshuset för att uppfylla säkerhets- och andra krav på lekplatser och för att uppfylla stadsplanens krav.

6. Övriga brister

Pargas Affär vidhåller sin uppfattning om förekomst av övriga brister gällande husets tekniska konstruktion.

KIINTEISTÖ OY PARAISTEN KAUPPIASKATU 7:S GENMÄLE

Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7:s genmäle innehåller inga uppgifter som Pargas Affär anser att skulle ge anledning till kommentarer. Pargas Affär upprepar det som bolaget i sitt besvär och sitt genmäle ovan med anledning av Pargas stads utlåtande har framfört.

Pargas Affär bestrider Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7:s yrkande på ersättning för sina rättegångskostnader i ärendet såväl till grunden som till beloppet.

YRKANDE PÅ ERSÄTTNING FÖR RÄTTEGÅNGSKOSTNADER

Pargas Affär yrkar att Pargas stad och Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7 åläggs att ersätta bolagets rättegångskostnader i ärendet jämte dröjsmålsränta. Beloppet uppgår för tillfället till 3 850,20 euro.

Åbo, den 8 december 2020

KIINTEISTÖ OY PARGAS AFFÄR FASTIGHETS AB

Uppsatt av:



Bertil Zetter

vicehäradshövding, Åbo