

Rättelseyrkande med anledning av undantagsbeslut § 40/2022 av den 3.6.2022. Nr/Nro 503/10.03.00/2022

Vi önskar att Bygg- och miljönämnden i Pargas stad omprövar undantagsbeslut § 40 från den 3.6.2022, givet 7.6.2022.

Undantagsbeslutet gäller byggande av industrihall på tomt 2 i kvarter 40 i Skräbböle (15) stadsdel i Pargas. Orsaken till undantaget är att industrihallen planeras byggas delvis utanför byggnadsrutan i detaljplanen. Vi har som granne blivit hörda och i hörandet bland annat framfört att den planerade byggnaden till form och placering inte passar in i den bebyggda miljön och därav anser vi att det inte finns orsak att avvika från planen. I beslutet att bevilja undantag har detta inte beaktats och därav önskar vi att Bygg- och miljönämnden tar ställning till ärendet.

Av undantagsbeslutet som vi delgivits framgår att sökande i sitt genmäle till anmärkningarna framfört att den planerade industribyggnaden är mindre och lägre än andra byggnader på industriområdet i direkt anslutning till detta område. Detta är en viss modifierad sanning då befintliga produktions-, lager-, och lättindustribyggnader på samma område är betydligt lägre och där befintliga byggnader till form och storlek är jämförbara eller mindre. De byggnader som man hänvisar till i genmälet finns inom grannkvarteret med annan planebeteckning, d.v.s. T-Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, samt TTV-1 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Dessa byggnader finns inom storindustriområdet på ca 400...600 meters avstånd, och i det hänseendet kan påståendet i genmälet överensstämma.

Arrendetomten för vilket undantag sökes ligger inom ett område för byggda kulturmiljöer av riksintresse. Inom en radie på ca 150...170 meter från den planerade industribyggnaden ligger fyra bostadshus, vilka tre har skyddsbezeichnung (sr). Inom en radie på ca 200 meter från den planerade industribyggnaden finns 9 bostadshus, varav 5 byggnader med skyddsbezeichnung (sr). Kraftverksbyggnaden som hänvisas till i beslutet ligger på ca 200...250 metersavstånd från den planerade industribyggnaden. Även om byggnaden har 7 våningar, fungerar den bra som referensobjekt beträffande höjden. Industribyggnaden som undantag beviljats för har en (1) våning, med en innerhöjd på ca 18 meter och en åshöjd på ca 27 meter! Planen tillåter byggandet i tvåvåningar, men av planen framgår inte någon maxhöjd för byggnaderna, vilket bör ses som en brist i planen.

I grannhörandet har vi föreslagit att industribyggnaden skulle ligga inom arrendetomten, men närmare kraftverksbyggnaden. Med beaktande av terrängen, miljön och byggnationen skulle området lämpa sig bättre, och industribyggnaden bättre smälta in i omgivningen. I beslutet sägs att detta skulle kräva en helt ny vinschanordning och vara oändamålsenligt med beaktande av en körförbindelse i planen. Körförbindelsen i planen är dock inte en allmän gata, och endast avsedd för intern trafik på industriområdet, så en ändring av denna sträckning kan inte vara omöjlig eller oskälig. Befintlig vinschanordning kan antagligen flyttas och återanvändas.

Genom att tillåta en avvikelse från byggnadsrutan i detaljplanen, tillåts industribyggnaden uppföras endast ca 7 meter från strandlinjen på en höjd av ca + 1 meter ovan normalvattennivå. Platsen är öppen mot havet. Övriga byggnader inom samma gårdsmiljö finns på betydligt längre avstånd från strandlinjen. Byggnadsrutan enligt detaljplanen finns på ca 24...25 meters avstånd från strandlinjen. I detaljplanen finns inte bestämmelser om byggnaders avstånd till stranden eller deras lägsta nivå till normalvattennivån. Däremot finns om detta stipulerat i Pargas stads byggnadsordning punkt 23:

"Vid byggnation på ett strandområde ska den som påbörjar ett byggprojekt i tillräcklig mån ta beaktande variationerna i vattenståndet. Den lägsta rekommenderade bygghöjden vid havsstränder i Pargas är +2,40 m enligt N 2000systemet. Denna höjd ska vid änden av långa och

grunda vikar utökas med en tilläggshöjd på grund av vattnets lutning. Om det inte finns närmare kalkyler, används värdet 30 cm. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är en höjdnivå under vilken man inte ska placera konstruktioner som kan ta skada om de utsätts för vata."

Av undantagsbeslutet framgår inte på vilka grunder det finns orsak att avvika från denna rekommendation i byggnadsordningen, även om det är en industribyggnad med slipverksamhet, kan byggnaden inte klassas eller jämföras med båthus.

Utöver detta, även om undantaget inte direkt tar ställning till den planerade byggnadens höjd, utan avvikelser från byggnadsrutan, anser vi att man i undantagslovet inte i tillräcklig utsträckning tagit byggnadsordningens punkt 3. *"Anpassning av byggåtgärder till områdets karaktär och särdrag"* i beaktande i vilken man bl.a. stipulerar följande: *Då man planerar en nybyggnad eller renovering i Pargas stads område ska man ta särskild hänsyn till den tilltänkta byggplatsens närmaste omgivning, dess natur och byggnaderna i omgivningen. **Man ska fästa uppmärksamhet vid Anpassning av byggnaderna till den naturliga och byggda miljön, speciellt i strandområden.**"*

Undantaget gäller byggande på strandområde i planlagd bebyggd miljö. Genom att avvika från byggnadsrutan i detaljplanen, tillåts att industribyggnaden byggs på strandlinjen på ett sätt som märkbart avviker från övriga byggnader och miljö, både till placering och form, speciellt höjd.

Därtill i byggnadsordningens punkt 22 sägs bl.a. *"Vid val av byggplats och vid planering av byggnaden ska terrängformerna, den befintliga omgivningen och de befintliga byggnaderna beaktas. Vid byggande ska byggnadens höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning ägnas särskilduppmärksamhet. Byggnaden ska placeras på byggplatsen så att landskapet och stranden behåller sin naturenlighet och siluett eller så att en harmonisk byggd miljö uppstår eller bevaras."*

Även tomten i detaljplanen har beteckningen TY-7 Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art, finns det orsak att i undantagsbeslutet ta ställning till om avvikelser ändrar landskapet och stranden behåller sin naturenlighet och siluett eller så att en harmonisk byggd miljö uppstår eller bevaras.

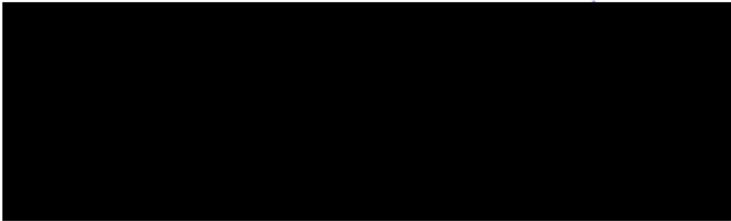
Den planerade livslängden för en byggnad bör vara minst 50 år, då motsvarande livslängd för bostadshus är 100 år. Sökande till undantaget har ett 25 årigt hyresavtal om tomten. Byggnadens inverkan på näromgivningen och den bebyggda miljön är således betydligt längre än arrendetiden, vilket också har betydelse, speciellt om den nu planerade slipverksamheten upphör eller flyttar bort efter arrendetiden.

Av ansökan om undantag motiveras placeringen av industrihallen (slipbyggnad) med att den befintliga vinschen och rälsen skall utnyttjas på nytt och att denna funnits sedan 40-talet på dess nuvarande plats. Detta är alldeles riktigt, redan på kartor från 1935 syns slipen och slipen har fungerat i underhållet av Pargas Kalks pråmar och bogserbåtar. Slipen har varit öppen, d.v.s. inte inbyggd i en byggnad och slipen har inte använts på de senaste tiotalsåren. Enligt den information vi fått av sökande kräver slipen och vinschen åtgärder innan den kan tas i användning. Positivt är att sökande ämnar rusta upp utrustningen för att använda den i sin verksamhet, men det betyder inte per automatik att utrustningen inte kan utnyttjas på annat ställe inom arrendetomten, eller att det är direkt avgörande för beviljande av undantaget att befintlig vinsch och räls utnyttjas på exakt denna plats, vilket beslutet motiverats med. Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantag enligt markanvändnings- och bygglagen § 171. Frågan är dock om möjligheten att utnyttja befintliga tekniska-anordningar utgör sådana särskilda skäl som avses i lagen, så att detta kan ligga till grund för beslutet. Utöver detta ifrågasätter vi om terrängformerna, den befintliga omgivningen och de

befintliga byggnaderna, samt höjdläge i tillräcklig utsträckning beaktats i beslutet, då motiveringarna till detta inte framgår tydligt.

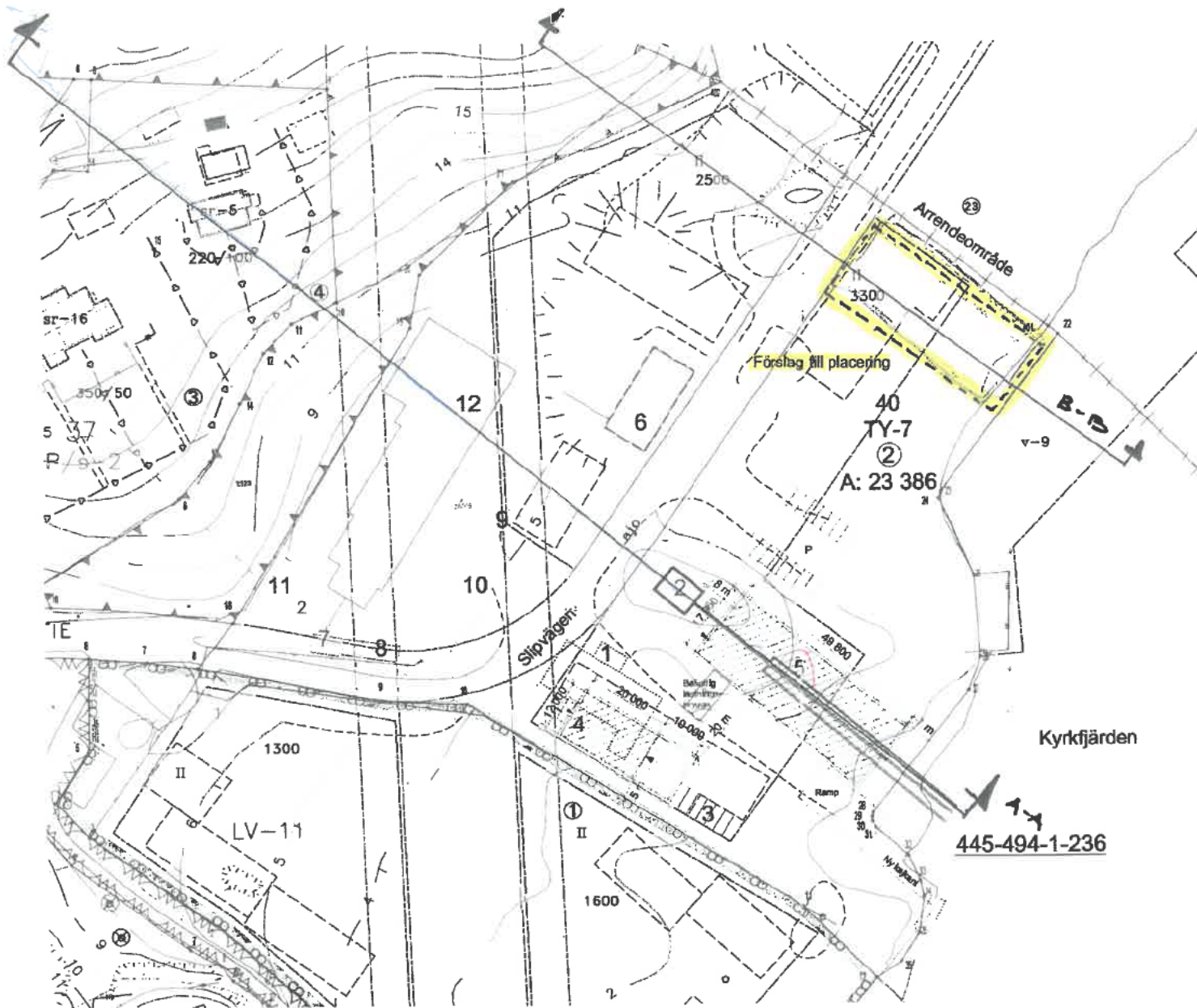
Mot denna bakgrund ser vi det motiverat att Bygg- och miljönämnden tar ställning till om det finns särskilda förutsättningar till att avvika från byggnadsrutan (ca 1/3 av byggnadskroppen utanför byggnadsrutan) i detaljplanen och bevilja undantag för att bygga en ca 27 meter hög industribyggnad sju (7) meter från strandlinjen på en höjd av ca + 1 meter ovan normalvattennivå inom ett område för byggda kulturmiljöer av riksintresse.




Pargas 17.6.2022



ägare till fastighet 445-15-37-4

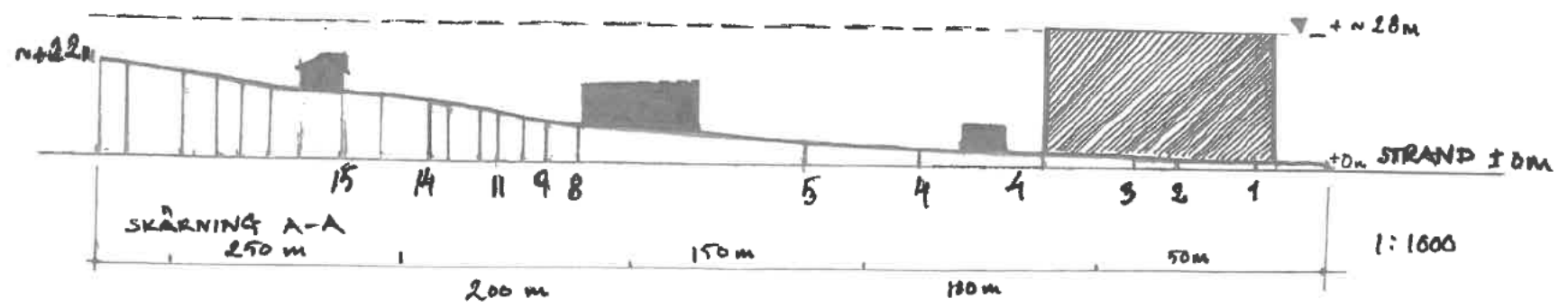
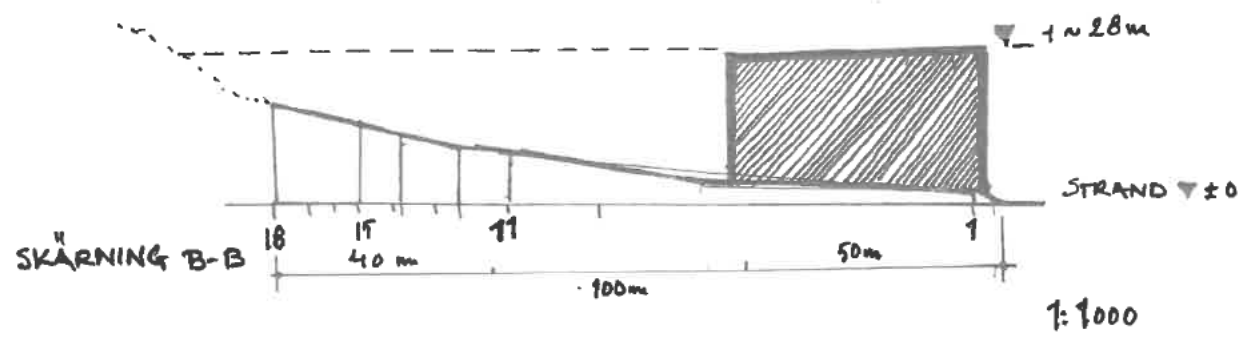
Bilagor; Höjdskärning A-A och B-B, samt situationsplan
Karta över området

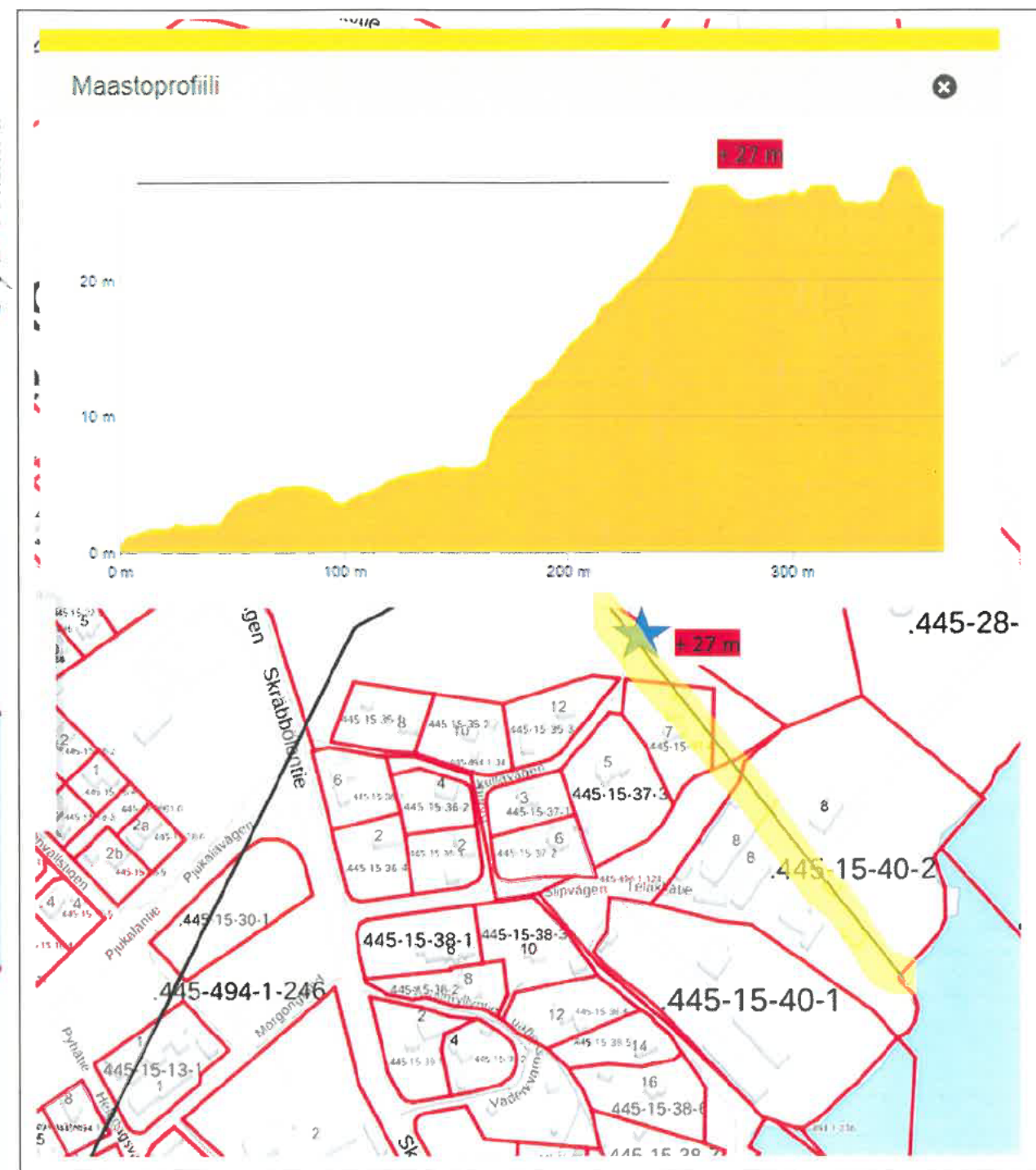


Gällande lov	
Tomtgräns	
Arrendeområde	
Tomtnummer	2
TY-7	Kvartersområde för industribyggnader
Arrendeområde:	23 386 m ²
Byggrätt:	3 300 m ²
Befintliga byggnader:	
1. Ekonomiebyggnad, rivs	- 376 m ²
2. Vinchhus	67 m ²
3. Ekonomiebyggnad (tillfälliga utrymmen)	105 m ²
Ansökan om byggrätt:	
4. Ekonomiebyggnad	360 m ²
5. Ekonomiebyggnad, Slipen	895 m ²

445-494-1-236







Skärning och höjdprofil på terrängen