

Åbo förvaltningsdomstol
PB 32, 20101 Åbo
turku.hao@oikeus.fi

Besvärställare/fastighetsägare



BESVÄR

Vi anför besvär över Pargas stads Bygg- och miljönämnds beslut § 105 av den 17.8.2022 och önskar att förvaltningsdomstolen utreder ärendet, samt att undantagslovet förkastas.

Bakgrund till besväret

Undantagsbeslutet givet 7.6.2022 gäller byggande av industrihall på tomt 2 i kvarter 40 i Skräbböle (15) stadsdel i Pargas. Orsaken till undantaget är att en slipbyggnad planeras byggas delvis utanför byggnadsrutan i detaljplanen. Vi har som grannar 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 därför anförde vi rättelseyrkanden över undantagsbeslutet.

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 tomt 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 anslutning till den föreslagna byggplatsen finns enligt gällande plan möjlighet att anlägga fasta kajer och pir i det utanför liggande vattenområdet som har planebeteckningen v-9. Av situationsplanen framgår att sökande har för avsikt att bygga en ny kaj i anslutning till slipbyggnaden. I detaljplanen finns inte för det området särskilda bestämmelser anläggandet av nya kajer i industriell verksamhet. Enligt detaljplanen är detta vattenområde.

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 tillägghöjd 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 våta."

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. 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. I det utredningar över verksamheten som NTM-centralen fått, konstateras att kapaciteten för befintlig slip och räls (max 320 ton) är otillräckliga för hantering av större fartyg som sökande har för avsikt att hantera. 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.

Rättelseyrkanden mot beslutet om undantagslov lämnades in till Pargas stads Bygg- och miljönämnd i vilka vi fastighetsägare yrkade på att nämnden skulle ta 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 stads Bygg- och miljönämnd beslöt att efter omröstning att förkasta våra rättelseyrkanden. Beslutet som bilaga.

Med anledning av detta söker vi om ändring av Pargas stads Bygg- och miljönämnds beslut § 105 av den 17.8.2022.

Yrkanden

- 1) Vi fastighetsägare till fastigheterna 445-15-37-3 och 445-15-37-4 yrkar på att beslutet om att bevilja undantag för att bygga en slipbyggnad utanför planenligt byggnadsruta förkastas. Vår bedömning är att särskilda skäl att bevilja undantag enligt markanvändnings- och bygglagen § 171 inte i tillräcklig utsträckning finns och att undantaget medför olägenheter för planläggningen och regleringen av områdesanvändningen.

- 2) Utöver detta önskar vi att förvaltningsdomstolen utreder om det finns skäl att i detaljplanen fastslå en max våningshöjd, då gällande plan endast stipulerar högsta antalet våningar, d.v.s. två våningar. Om det inte finns orsak att i detaljplanen fastslå max våningshöjd, ber vi förvaltningsdomstolen ta ställning till och utreda om det finns särskilda skäl att i undantagslovet eller bygglovet fastslå en max våningshöjd, där övriga byggnaders höjd och den närliggande bebyggda miljön och terrängen beaktas.
- 3) I våra grannehöranden och rättelseyrkanden har vi föreslagit att slipbyggnaden skulle byggas öster om den planerade byggnadsplatsen för att bättre passa in i miljön och terrängen. Enligt situationsplanen, daterad 9.2.2022 som funnits med i grannehörande, är vår föreslagna byggplats inom arrendeområdet. I Bygg- och miljönämndens beslut § 105 sägs att sökandena inte innehar området som vi föreslagit. Detta ligger i strid med situationsplanen med vilken vi blivit hörda.

Mot denna bakgrund ber vi förvaltningsdomstolen utreda om grannehörandet för undantagslovet utförts med felaktiga och vilseledande uppgifter.

- 4) Enligt uppgifter från Pargas stads miljötillståndsmyndighet, vilket bekräftats av den statliga miljötillståndsmyndigheten (NTM-centralen), har verksamheten inte lov enligt miljöskyddslagstiftningen. Tillstånd för slipverksamheten har inte heller sökts. Ab HL-Metal Oy har redan 7.6.2021 av NTM-centralen uppmanats att söka om miljötillstånd för förverksamheten, senast 30.9.2021, vilket inte skett.

Av denna orsak ber vi förvaltningsdomstolen utreda om det finns skäl att handlägga eller bevilja undantag och bygglov innan verksamheten har beviljats lov enligt miljöskyddslagstiftningen för verksamheten. I Bygg- och miljönämndens beslut § 105 talar man om etablerad verksamhet på tomten, vilket kan ifrågasättas då slipverksamhet inte bedrivits på tomten de senaste decennierna och tillstånd för slipverksamhet saknas.

Kan industriellslipverksamhet på ett kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art vara möjlig?

- 5) Den planerade slipbyggnaden ändrar avsevärt till form och höjd näromgivningen som i nordlig och västlig riktning utgörs av bostadsfastigheter. Dessa fastighetsägare kan anses påverkas i motsvarande grad som vi undertecknade av den planerade byggnaden. Dessa har inte hörts i samband med undantagslovet. Med anledning av detta ber vi förvaltningsdomstolen utreda och ta ställning till om de fastighetsägare som finns inom en radie på ca 150...200 meter från den planerade slipbyggnaden borde getts möjlighet att ta del av planerna och bli hörda.

Grunder för våra yrkanden

Den ansökta slipbyggnaden (industribyggnad) avviker till form och placering från den bebyggda miljön och därav anser vi att det inte finns orsak att avvika från planen. Även om planen tillåter byggnader i två våningsplan, avviker höjden på slipbyggnaden avsevärt, även om den endast är i ett våningsplan. Av 3-D bilden som presenterades för Bygg- och miljönämnden framgår på ett mycket tydligt sätt avvikelserna i form och höjd mellan slipbyggnaden och den närmast liggande vinschbyggnaden. Dock framgår inte av 3-D bilden hur slipbyggnaden passar in i den närliggande

miljön, eller dess proportioner till övriga byggnader på tomten och bostadshusbebyggelse. Även om undantaget inte gäller avvikelse från antal våningar i detaljplanen, anser vi det av stor betydelse och vikt att max höjden på nya byggnader fastställs. Detaljplanen är godkänd 16.3.2004 och den planerade slipbyggnaden är den första nya byggnaden sedan planen godkändes på fastighet 445-15-40-2. De befintliga byggnaderna på samma fastighet har betydligt lägre vånings- och takåshöjder, uppskattningsvis 4...10 meter. Området ändrar på ett mycket avgörande sätt karaktär och med beaktande av närliggande fastighetsägares rättsskydd, kan denna slipbyggnad bli prejudikat för kommande byggnation. Vi ställer oss därför frågande till om det utgående från lagstiftningen kan vara rätt att i undantagsbeslutet konstatera att byggnaden till sin höjd följer planen då den endast är en våning och detaljplanen tillåter två våningar. Höjden på denna slipbyggnad motsvarar höjden på ett 6...8 våningars höghus. Var kommer då gränsen emot när en byggnad eller byggnadens våningshöjd inte längre kan godkännas?

I nuläge är strandlinjen öppen, liksom området i övrigt. Därför anser vi det inte motiverat att i detta öppna landskap som gränsar till Kyrkfjärden bygga en byggnad på ca 7 meters avstånd från strandlinjen med en takåshöjd på ca + 28 meter ovan normalvattennivå. Miljökonsekvenserna för byggande av slipbyggnaden med industriell verksamhet på strandområde, kan inte anses vara tillräckligt utredda, då lov enligt miljöskyddslagstiftningen saknas.

Vi ställer oss också frågande till varför byggnaden överhuvudtaget behöver vara av denna storlek, d.v.s. ca 50 meter lång, ca 20 meter bred och ha en innerhöjd på ca 18 meter? I fall av att företaget inte har för avsikt att söka om lov enligt miljöskyddslagstiftningen för slipverksamheten, kan endast underhåll, målning och byggande av mindre farkoster med en längd under 24 meter förekomma. Om så är fallet finns det knappast någon orsak att bygga en slipbyggnad av denna storlek.

I rättelseyrkandet som behandlades av Bygg- och miljönämnden framförde vi vår oro med anledning av den planerade byggnadsplatsen 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 skyddsbeteckning (sr). Inom en radie på ca 200 meter från den planerade industribyggnaden finns 9 bostadshus, varav 5 byggnader med skyddsbeteckning (sr). Landskapet runt byggnadsplatsen är öppen och inom synhåll till de bostadsfastigheter som ligger inom en radie på 150...200 meter. Slipbyggnaden påverkar fastigheternas miljö negativt, men kan också ha negativa konsekvenser på fastigheternas värde. Därför anser vi att fastighetsägare inom en radie på 200 från den planerade byggnadsplatsen borde ha givits möjlighet att ta del av planerna och bli hörda med anledning av undantagslovet.

Mot denna bakgrund ser vi det befogat att Åbo förvaltningsdomstol tar upp ärendet för nytt avgörande.

Pargas 14.9.2022



ägare till fastighet 445-15-37-3



ägare till fastighet 445-15-37-4

Bilagor; Pargas stads Bygg- och miljönämnds beslut §105 inklusive besväransvisning
Intyg om när beslutet meddelats
Rättelseyrkanden
beslut om undantagslov
Höjdskärning A-A och B-B, samt situationsplan
Karta över området
Lausunto ympäristöluvan tarpeesta, Ely-keskus 7.6.2021

HAO Turku

Lähettsjää: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 16. syyskuuta 2022 7.51
Vastaanottaja: HAO Turku
Aihe: Besvär över Pargas stads Bygg- och miljönämnds beslut §105, 17.8.2022
Liitteet: Besvär, Pargas stads Bygg- och miljönämnd [REDACTED]
[REDACTED].pdf; skärning A_A och B_B.pdf; 105_17082022_beslut med bilagor.pdf; ANSLAG_105-106.pdf; Lausunto ympäristöluvan tarpeesta OY HL-Metal Ab.pdf

Hej,

Vi önskar anföra besvär till Åbo förvaltningsdomstol över Pargas stads Bygg- och miljönämnds beslut §105, daterat 17.8.2022.

Bifogat besvärsskrift, kopia på beslut jämte bilagor.

Vi ber er vänligen bekräfta att ni mottagit besväret till undertecknad. Vid behov kan vi också skicka besväret med vanlig post.

Med vänlig hälsning,

Pargas 16.9.2022



Oy HL-Metal Ab

██████████@hlmetal.fi

Viite

Tiedustelu ympäristöluvan tarpeesta 25.3.2021, HL-Metal Ab

Lausunto ympäristöluvan tarpeesta, Oy HL-Metal Ab, telakka-alue (445-494-1-123), Parainen

HL-Metal Ab on vuokrannut 25:ksi vuodeksi vanhan telakka-alueen (445-494-1-123) Nordkalkilta Paraisilla. Toiminnanharjoittaja on tiedustellut ELY-keskukselta mahdollista ympäristöluvan tarvetta.

Asiassa saatu selvitys:

Suunnitellulla telakalla on tarkoitus pääasiassa korjata saaristomeren yhteys- ja huoltoaluksia, esim. huoltoalus MS Roope, (pit.=23,95m, GT=168), yhteysalus Otava (pit.35m, GT=342. Olemassa oleva rata ja vinssi on mitoitettu maksimissaan 320t painoiselle aluksille.

Kiinteistö sijaitsee Nordkalkin ja Finnsementin teollisuusalueella Paraisilla ja se on myös teollisuusaluetta kaavassa. Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 26.2.2008 antama ympäristölupapäätös nro 23 YLO (Dnro LOS-2002-Y-1633-111) on myönnetty Finnsementti Oy:n Paraisten sementtitehtaan ja sen yhteydessä oleville lisäainetehtaan ja satamatoiminnoille. Ympäristölupaan ei sisälly telakkatoimintaa.

Lainsäädäntöä:

YSL (527/2014) liitteen 1 taulukon 2 laitosluettelon kohta 2 h) edellyttää ympäristöluvan laivatelakalta. Laivatelakan ympäristöluvan käsittelee valtion lupaviranomainen eli aluehallintovirasto (Vna asetus ympäristönsuojelusta 713/2014 § 1.) Ympäristönsuojelulain toimeenpanoprojektin 5 laatimassa laitosluettelon muutokset ja tulkinnat -muistiossa (10.1.2020) on määritelty seuraavasti:

Telakan määritelmää on tarkennettu siten, että se käsittää laivatelakat, joissa rakennetaan, korjataan tai maalataan laivoja tai poistetaan niistä maali. Laivaksi katsotaan yleensä yli 24 metrin pituinen alus. Myös muun suurikokoisen vesillä käytettävän kaluston, kuten öljynporaustoukkojen ja muiden vastaavien rakentaminen, korjaaminen, maalaaminen tai maalin poistaminen katsotaan tässä tarkoitettuksi luvanvaraiseksi toiminnaksi. Telakka

saattaa olla luvanvarainen myös kohdan 6 orgaanisten liuottimien käytön perusteella.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto:

Saadun selvityksen perusteella kiinteistöllä (445-494-1-123) harjoitettavalle telakkatoiminnalle tulee hakea ympäristölupaa 30.9.2021 mennessä.

Ympäristölupahakemusta laadittaessa on syytä noudattaa alla olevassa osoitteessa olevia Ympäristöhallinnon yhteisen verkkopalvelun ohjeita:

https://www.ymparisto.fi/fi-fi/asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/luvat_ilmoitukset_ja_rikisterointi/ymparistolupa/Miten_ymparistolupa_haetaan_ohjeet_ja_lomakkeet


Etelä-Suomen Aluehallintovirasto neuvoo tarvittaessa hakemuksen teossa. Yhteystiedot: <https://avi.fi/yhteystiedot>.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Katja Puurtinen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Wihlman. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti, mistä on merkintä asiakirjan viimeisellä sivulla.

TIEDOKSI

ymparistoluvat.etela@avi.fi

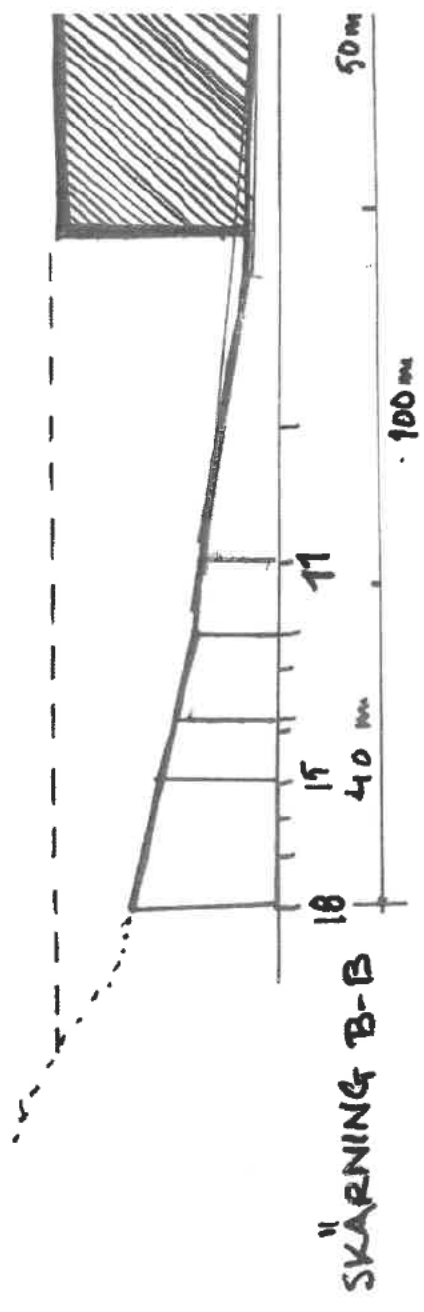
carl-sture.osterman@parainen.fi

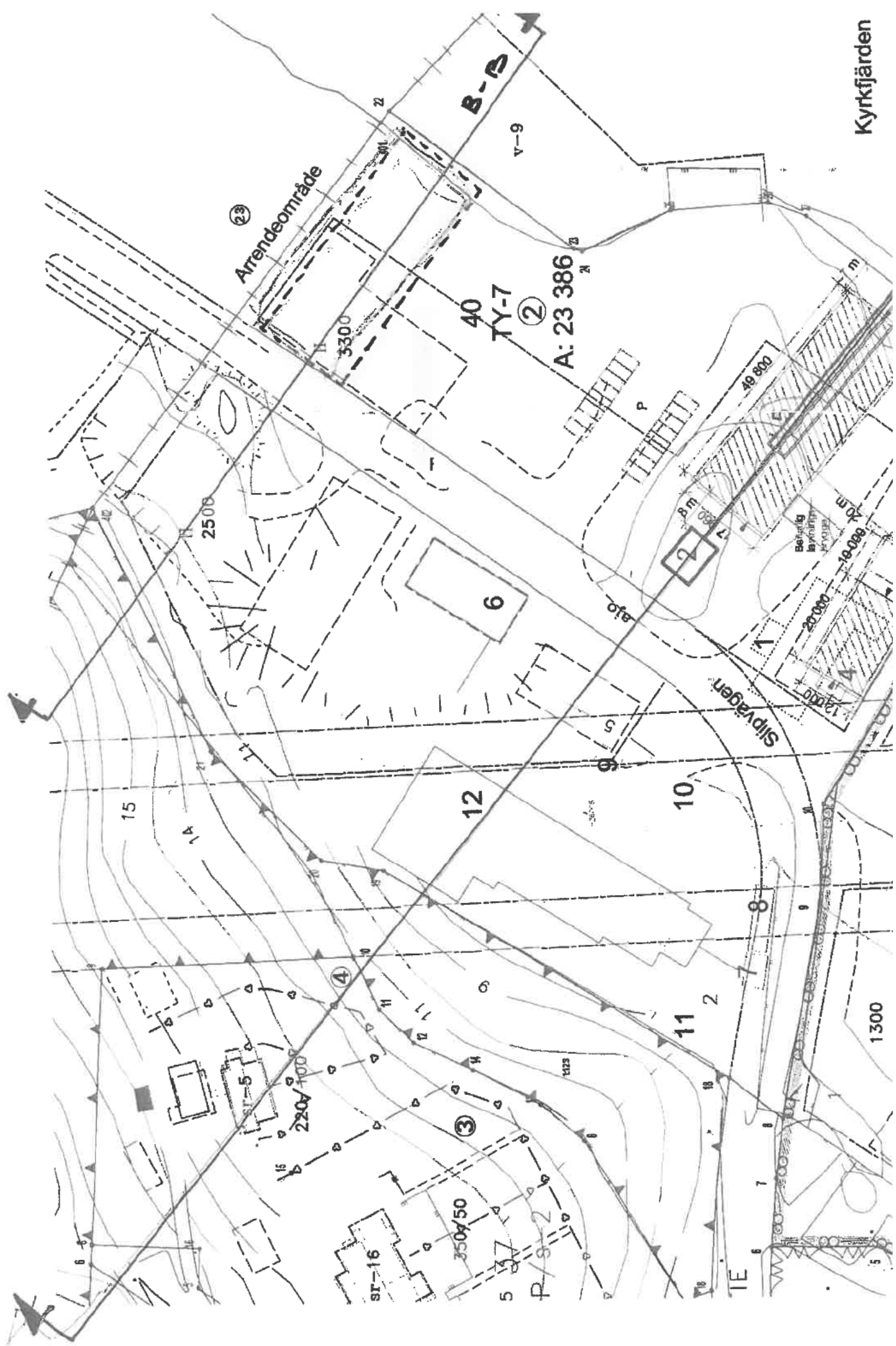
@hlmatal.fi

Tämä asiakirja VARELY/3406/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3406/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Puurtinen Katja 07.06.2021 09:12

Ratkaisija Wihlman Esa 07.06.2021 09:15





ANSLAG - JULKIPANOILMOITUS

Beslutet ges / Päättöksen antopäivä on **25.8.2022**

Ovannämnda dag ges följande beslut om undantag, planeringsbehovsbedömningar, bygglov och åtgärdstillstånd:
Yllämainittuna päivänä annetaan seuraavat poikkeuslupapäätökset, suunnittelutarveratkaisut, rakennuslupa-asiat ja toimenpidelupa-asiat:

Tillståndsmyndighet och mötesdag – Lupaviranomainen ja kokouspäivä: **17.8.2022**

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN - RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Objekt som tillståndsärendet gäller samt sökande – Lupa-asiens kohde ja hakija:

§	By / Stadsdel Kylä / Kaupunginosa	Lägenhet, RNr / Kvarter, tomt Tila, RNo / Kortteli, tontti	Beslut Päätös
105	Skräbböle Pargas, Parainen	445-15-40-2	Förkastat rättelseyrkanden över undantagsbeslut / Hylännyt oikaisuvaatimukset poikkeamispäätöksestä
106	Sydmo Pargas, Parainen	445-509-4-1 445-509-1-20	Godkänt rättelseyrkanden över undantagsbeslut / Hyväksynyt oikaisuvaatimukset poikkeamispäätöksestä

Sista dagen för inlämning av besvär är – Viimeinen muutoksenhakupäivä on **26.9.2022**

Intyg - Todistus:

Uppsatt på anslagstavlan – Laitettu ilmoitustaululle: 19.8.2022

Avlägsnat från anslagstavlan – Poistettu ilmoitustaululta: ____ . ____ . 2022

Underskrift – Allekirjoitus:

____ . ____ . 2022

Katarina Östman
Nämndsekreterare / Lautakuntasihtööri

Hur man söker ändring:

Ändring i ovannämnda beslut kan sökas genom skriftliga besvär hos Åbo förvaltningsdomstol. Besvärshandlingarna skall på sökandens försorg tillställas ÅBO FÖRVALTNINGSDOMSTOL, PB 32, 20101 ÅBO inom 30 dagar från den dag beslutet givits, denna dag icke medräknad.

Besvärsrätten, besvärsskriftens innehåll och bilagor m.m. uppgifter framgår noggrannare ur den till beslutet bifogade besvärсанvisningen.

Muutoksenhaku:

Edellä mainittuun päätökseen haetaan muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valittajan on toimitettava valitusasiakirjat TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE, os. PL 32, 20101 TURKU, 30 päivän kuluessa tämän päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitusosoitus, valituskirjelmän sisältö ja liitteet yms. seikat käyvät tarkemmin ilmi päätöksessä olevasta valitusosoituksesta.

Rättelseyrkande över beslut om undantag för byggande av industrihall

Bygg- och miljönämnden 17.08.2022 § 105
503/10.03.00/2022

GIVET
25 -08- 2022
ANNETTU

Beredare

Planläggare Charlotte Koivisto, tfn. 040 488 5906,
fornamn.efternamn@pargas.fi

Ägarna till två grannfastigheter har lämnat in rättelseyrkanden över planläggningschefens beslut 3.6.2022 nr. 40/2022 att bevilja undantag för byggande av en industrihall för båtslipverksamhet delvis utanför den planliga byggnadsytan på tomt 2 i kvarter 40 i Skräbböle (15) stadsdel i Pargas. Rättelseyrkandena är innehållsmässigt identiska och behandlas därför som en helhet. Grannarna yrkar på att undantagsbeslutet ska omprövas och att bygg- och miljönämnden tar ställning till om det finns särskilda förutsättningar att avvika från den planliga byggnadsytan för att bevilja undantag för att bygga en ca 27 meter hög industribyggnad ca 7 meter från strandlinjen på en höjd av ca + 1 meter ovan normalvattennivå inom ett område för byggda kulturmiljöer av riksintresse.

Den nu aktuella byggplatsen ligger vid stranden av Kyrkfjärden invid Cementhamnen, på ett område som i detaljplanen är anvisat för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Grannarnas småhusfastigheter ligger nordväst om industritomten, bakom ett i detaljplanen anvisat skyddsgrönområde.

Grannarna anser att byggnaden som undantagsbeslutet gäller, på grund av sin höjd (ca 27 m) och det korta avståndet till stranden (ca 7 m) märkbart avviker från övriga byggnader och miljö, både till sin placering och till sin form, och anser därför att undantagsbeslutet inte tillräckligt tagit beaktande till byggnadsordningens punkter **3**; *Anpassning av byggnadsåtgärder till områdets karaktär och särdrag*, **22**; *Anpassning av byggnad till den byggda miljön, naturen och landskapet* och **23**; *Byggnads höjdläge och grundläggning*. Grannarna anser också att detaljplanens beteckning *TY-7; Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art*, ger orsak till att i undantagsbeslutet ta ställning till om avvikelsen ändrar landskapet och stranden behåller sin naturenlighet och siluett eller så att en harmonisk miljö uppstår eller bevaras. De framför också att de i samband med hörandet av grannar föreslagit att byggnaden skulle placeras närmare kraftverksbyggnaden som finns på den invidliggande tomten nordöst om den nu aktuella tomten för att de anser platsen skulle lämpa sig bättre och byggnaden där bättre skulle smälta in i omgivningen. Grannarna ifrågasätter motiveringen till den ansökta placeringen av industrihallen och anser inte att en gammal befintlig, för ändamålet antagligen redan på 40-talet byggd vinschbyggnad med fungerande vinschanordning och tillhörande räls ger skäl att avvika från detaljplanens byggnadsyta. Rättelseyrkandet finns i sin helhet bifogat som bilaga.

Byggplatsen ligger inom en byggd kulturmiljö av riksintresse; *Pargas kalkbrott med dess omgivning* (RKY) och staden har därför hört sig för med både Egentliga Finlands NTM-central och Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum ifall de vill avge utlåtanden om ansökan. Förfrågan har gjorts för att de besitter särskild

sakkunskap om RKY-området och planläggningen bedömt att undantaget i avsevärd mån gäller dessa myndigheters ansvarsområde. Myndigheterna har tagit del av ansökan med tillhörande bilagor och utifrån det materialet meddelat att de inte ser det nödvändigt för dem att avge utlåtanden i ärendet.

Den planerade industrihallen avviker endast från den planliga byggnadsytan, i och med att hallen byggs i en våning och planen tillåter byggande i två våningar utan att ange begränsning för tillåten våningshöjd. I fall byggnaden placerades på samma ställe men ca 18 meter längre från stranden skulle den ligga helt inom den planliga byggnadsytan och kunde utifrån den ikraftvarande detaljplanen beviljas direkt via bygglovsförfarande. Det skulle förstås förutsätta att den gamla vinschbyggnaden revs och att vinschanordningen flyttas och rälsen förlängs/ersätts med en ny. Med tanke på att industrihallen på så sätt skulle placeras på ett högre höjdläge i terrängen, så kan det anses väl motiverat att tillåta avvikelsen från den planliga byggnadsytan både med tanke på verksamhetens art (slipverksamhet) som förutsätter närhet till stranden och möjligheten att utnyttja de redan befintliga konstruktionerna. Företagets mål är att kunna fortsätta utöva den redan etablerade verksamheten med att reparera och underhålla fartyg, men så att arbete kunde utföras inomhus för att minimera buller eller andra eventuella olägenheter i området och i skydd för väder och vind.

Sammanfattningsvis kan konstateras följande;

Området är i detaljplanen avsett för industriverksamhet och byggandet är, förutom den delvisa avvikelsen från byggnadsytan, i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Längs stranden i närområdet ligger flera andra stora byggnader och anläggningar. Planbeteckningen *TY-7; Kvartersområde för industribyggnader, där miljön sätter särskilda krav på verksamhetens art* syftar inte direkt på visuella aspekter, utan på att verksamheten inte får störa sin omgivning genom buller, vibrationer, luftföroreningar osv. Med byggande av industrihallen strävar man till att minimera eventuella störningar.

Arrendeområdet som sökandena har i sitt förfogande omfattar inte området vart grannarna föreslagit att byggnaden kunde placeras och enligt arrendekontraktet har de dessutom förbundit sig till att vägen som löper nordväst om vinschbyggnaden ska hållas fri för att kunna användas även av andra av hamnområdets aktörer.

Byggnaders tillåtna avstånd till strand är på detaljplanerade områden anvisade med hjälp av byggnadsytor. I det här fallet ansökte man om att få avvika från byggnadsytan och i riktning mot stranden, och således har möjligheten till avvikelser från avståndet till stranden avgjorts vid beslut om att tillåta byggande delvis utanför den planliga byggnadsytan. Undantagsbeslutet är inte heller motstridigt med punkt 23 i byggnadsordningen, som tillåter att avvikelser från den lägsta rekommenderade bygghöjden vid havsstränder kan göras beroende på byggnadens användningsändamål. Slipverksamhet bör anses som ett sådant användningsändamål, var avvikelser från den rekommenderade bygghöjden vid stränder är motiverat.

Det som ägarna till de två grannfastigheterna framfört i sitt rättelseyrkande ger ingen orsak att ändra beslutet. Förutsättningar för beviljandet av undantag

föreligger.

- Bilaga** Rättelseyrkande 1
Rättelseyrkande 2
- Kompletterande material** Planläggningschefens beslut 3.6.2022 nr. 40/2022
Till ansökan bifogade preliminära fasadritningar och 3D-visualisering av den planerade byggnaden
- Föredragande** Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn. 040 488 5888,
fornamn.efternamn@pargas.fi
- Beslutsförslag** Rättelseyrkandena till planläggningschefens beslut 3.6.2022 nr. 40/2022 avslås.
- Beslut** Efter diskussion föreslog ledamot Anne Eriksson understödd av Mia Forssell att nämnden beslutar att bordlägga ärendet för att på plats bekanta sig med byggplatsen.

Ordföranden föreslog att nämnden röstar om fortsatt behandling och ledamoten Anne Erikssons förslag om bordläggning med namnupprop så att de som understöder fortsatt behandling röstar Ja och de som understöder Anne Erikssons förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs

5 Ja röster

5 Nej röster

1 Nedlagd röst

Eftersom rösterna fallit lika avgör ordförandens röst. Nämnden beslöt sålunda att fortsätta behandlingen av ärendet. Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga.

Nämnden beslöt därefter att godkänna föredragandens förslag.

- Delgivning** Ändringssökandena, den som ansökt om undantag, planläggningsenheten

Utdragets riktighet bestyrks

25.8.2022

Katariina Östman
nämndsekreterare

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 105

BESVÄRSANVISNING

I detta beslut söks ändring genom förvaltningsbesvär.

Besvärsrätt

Besvärsrätt i fråga om ett bygglov och åtgärdstillstånd har enligt §193 i markanvänding- och bygglagen:

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mitt emot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar, samt
- 4) kommunen.

Besvärsrätt i fråga om beslut som gäller tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för en byggnad har:

- 1) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 2) kommunmedlemmarna, samt
- 3) kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar.

(21.4.2017/230)

Besvärsrätt i fråga om ett beslut om rivning av en byggnad har även närings-, trafik- och miljöcentralen, om byggnaden är av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet. Om byggande enligt bygglovet innebär att en sådan byggnad av nationell betydelse eller betydelse för landskapet som det krävs rivningslov för rivs, har även närings-, trafik- och miljöcentralen besvärsrätt i fråga om bygglovet.

(21.4.2017/230)

Besvärtid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från den dag beslutets meddelats, denna dag inte medräknad. Den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när beslutet meddelades (MBL §142).

Besvärsmyndighet

Besvär anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

Postadress: PB 32, 20101 Åbo

Besöksadress: Lasarettsgatan 2-4, Åbo

E-postadress: turku.hao(at)oikeus.fi

Faxnummer: 029 564 2414

Telefonnummer: 029 564 2400

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (*yrkandena*),
- 3) grunderna för yrkandena

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besväransvisning,
- 2) intyg om när beslutet meddelats eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras Pargas stads registratur.

Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, e-postadress: pargas[a]pargas.fi.

Beslutet ges efter anslag 25.8.2022

Beslutet har anslagits 19.8.2022

Beslutet har delgetts parten genom ett brev som avsändes 25.8.2022

Beslutet har delgetts parten genom ett e-postmeddelande som avsändes 25.8.2022

Bygg- och miljönämnden / Rakennus ja ympäristölautakunta 17.8.2022 § 105

Röstningsresultat / Äänestystulos

Avgivna röster Annetut äänet	Ja Jaa	Nej Ei	Nedlagd röst Äänestämättä
Petri Abrahamsson		X	
Jakob-Henrik Fellman			X
Mi Adolfsson	X		
Anne Eriksson		X	
Kyösti Kurvinen		X	
Laura Wickström	X		
Samí Svahnström		X	
Mia Forssell		X	
Saila Routio	X		
Hanna Molosofkin	X		
Kurt Ekström, ordförande	X		
	Ja-röster	Nej-röster	Nedlagda röster
	5	5	1