

## Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol om besvären över beslut om undantag för byggande av industrihall

Bygg- och miljönämnden 09.11.2022 § 156  
503/10.03.00/2022

### Beredare

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

Åbo förvaltningsdomstol begär utlåtande av bygg- och miljönämnden i Pargas stad med anledning av ett besvär som gäller ett beviljat undantag för att få bygga en industrihall delvis utanför den planerliga byggnadsytan på tomt 2 i kvarter 40 i Skräbböle (15) stadsdel i Pargas. Två grannar har tillsammans sökt om ändring i bygg- och miljönämndens beslut 17.8.2022 § 105 att inte godkänna deras rättelseyrkanden som gällde planläggningschefens beslut om att bevilja undantaget.

Den nu aktuella byggplatsen ligger vid stranden av Kyrkfjärden invid Cementhamnen. Området är i detaljplanen avsett för industriverksamhet och byggandet är, förutom den delvisa avvikelsen från byggnadsytan, i enlighet med detaljplanens bestämmelser. 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. Byggplatsen ligger inom en byggd kulturmiljö av riksintresse; *Pargas kalkbrott med dess omgivning* (RKY). Längs stranden i närområdet ligger flera andra stora byggnader och industrianläggningar omfattande över en halv kilometer av strandlinjen som sträcker sig nordöst om byggplatsen.

Undantag har ansökts och beviljats för att få placera en industrihall delvis utanför den planerliga byggnadsytan. Den planerade industrihallen avviker endast från den planerliga byggnadsytan, i och med att hallen byggs i en våning och planen tillåter byggande i två våningar utan att ange begränsning för tillåten våningshöjd. Ifall byggnaden placerades på samma ställe men ca 18 meter längre från stranden skulle den ligga helt inom den planerliga 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. Placering av ny vinschanläggning längre från stranden är dock inte möjligt på grund av det i detaljplanen anvisade delområdet för körförbindelse som också i sökandes arrendeavtal är bestämt att får utnyttjas av andra som verkar på industriområdet och att vägförbindelsen därför ska hållas fri. Med tanke på att industrihallen då också skulle placeras på ett högre höjdläge i terrängen, så kan det anses väl motiverat att tillåta avvikelsen från den planerliga byggnadsytan både med tanke på verksamhetens art (slipverksamhet) som förutsätter närhet till stranden och möjligheten att drar nytta av de redan befintliga konstruktionerna samt att den gamla vinschbyggnaden kan bevaras. Företagets mål är att kunna fortsätta utöva den redan etablerade slipverksamheten, men så att arbete kunde utföras inomhus för att minimera buller eller andra eventuella olägenheter i området och i skydd för väder och vind.

Planläggningschefen har via tjänsteinnehavarbeslut 3.6.2022 nr. 40/2022 beviljat det ansökta undantaget. Bygg- och miljönämnden har 17.8.2022 § 105 beslutat att rättelseyrkanden anförda mot beslutet avslås.

I sitt besvär till Åbo förvaltningsdomstol yrkar grannarna på följande:

- att det beviljade undantagslovet förkastas
- att förvaltningsdomstolen utreder om det finns skäl att i detaljplanen fastslå en maximal våningshöjd eller alternativt ta ställning till om det finns skäl att i undantagslovet eller bygglovet fastslå en maximal våningshöjd
- att förvaltningsdomstolen utreder om grannhörandet för undantagslovet utförts med felaktiga och vilseledande uppgifter
- att förvaltningsdomstolen utreder och tar ställning till om de fastighetsägare som finns inom en radie på 150–200 meter från den planerade byggnaden borde ha getts möjlighet att ta del av ansökan och bli hörda.
- att förvaltningsdomstolen utreder om det finns skäl att handlägga eller bevilja undantag och bygglov innan verksamheten har beviljats lov enligt miljöskyddslagstiftningen för verksamheten

Detaljplanen som är i kraft på området är godkänd 16.3.2004. Ändringar till detaljplanens innehåll, som till exempel att fastslå den tillåtna maximala höjden för byggnader, kan inte göras genom enskilt beslut utan skulle förutsätta en planändring. I beredningen av undantagsärendet har staden granskat den ansökta avvikelserna från den planliga byggnadsytan utifrån de ritningar på den planerade industrihallen som bifogats. Byggplatsen ligger inom ett RKY-område (en byggd kulturmiljö av riksintresse) och staden har därför även hört sig för med både Egentliga Finlands NTM-central och Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum ifall de anser att det är skäl att få deras utlåtande om det ansökta. Förfrågan har gjorts för att de besitter särskild sakkunskap om RKY-området och planläggningen bedömt att undantaget i avsevärd mån gäller dessa myndigheters ansvarsområde. Bägge instanser har tagit del av det ansökta och meddelat att de inte ser skäl i att avge utlåtande i ärendet. I undantagsbeslutet har man således kunnat bedöma att byggande av den i ansökan angivna industrihallen delvis utanför den planliga byggnadsytan inte har skadliga konsekvenser för den byggda kulturmiljön av riksintresse. Att i undantagsbeslutet begränsa höjden på den planerade byggnaden till något annat än det som ansökts om och som sökande planerat för att hallen ska fungera för deras verksamhet är inte möjligt, i och med att man i undantagsbeslut inte kan utfärda tillståndsvillkor som samtidigt leder till att det beviljade undantaget inte längre möjliggör genomförande av det projekt som ansökan gäller.

Ur situationsplanen som bifogats till undantagslovsansökan framgår inte gränser för arrendeområdet som sökande innehar, trots att det av någon anledning på situationsplanen finns antecknat i textformat ordet *Arrendeområde* öster om den planliga tomten, helt utanför den nu aktuella stadsdelen. Information om vilket område som sökandena innehar genom arrende är nödvändig information för att staden ska kunna bekräfta att sökande har besittning till området som ansökan gäller. Den här informationen har staden tagit del av genom det till ansökan bifogade arrendekontraktet. Grannhöranden utförs för att grannar ska få information om vad som man i ansökan planerar bygga och byggnadens placering och på så vis ha möjlighet att framföra eventuella åsikter om det planerade. Det har grannarna haft möjlighet till i och med att de tagit del av situationsplanen som anvisar var byggnaden är planerad att placeras och av ritningarna över byggandens utformning. I grannhörandet poängteras att alla ansökningshandlingar finns för påseende ifall man önskar bekanta sig med annat material än de kopior som sänts ut i samband med själva hörandet.

Grannhörandet har utförts i enlighet med MBL 173 § och MBF 86. Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger

invid eller mittemot byggplatsen. Med begreppet mittemot byggplatsen syftar man på grannar som befinner sig på andra sidan en väg, ett smalt vattenområde eller till exempel ett smalt grönområde. Alla rågrannar har hörts och de grannar som besvärat sig mot beslutet äger fastigheter som befinner sig mittemot byggplatsen, på andra sidan ett smalt skyddsgrönområde och har därför också hörts. Det som undantagsansökan gäller har inte bedömts ha sådana konsekvenser att ett mera omfattande hörande ansetts nödvändigt.

Från besväret framgår att NTM-centralen 7.6.2021 i ett utlåtande givet på förfrågan av företaget, konstaterat att verksamheten som företaget gjort sin förfrågan om är sådan att den på basen av given utredning bedöms behöva ett miljötillstånd. Besvärställarna ifrågasätter därför om det alls funnits skäl att handlägga och bevilja undantagslov innan ett miljötillstånd i enlighet med utlåtandet ovan beviljats. Det ansökta undantagslovet för att få avvika från den planliga byggnadsytan bedöms utifrån själva byggnaden, den gällande planen, byggplatsen och de kriterier som räknas upp i MBL 171 §. Man har inte ansökt om att få avvika från det i planen för anvisade användningsändamålet för kvartersområdet och i ansökan har heller inte uppgetts hur stora eller hur tunga fartyg som man har för avsikt att bygga eller reparera i byggnaden. Undantagslov och miljötillstånd är från varandra separata och oberoende lovprocesser och sökande kan själv välja i vilken ordning dessa lov ansöks, ifall sådana behövs för verksamheten eller byggandet. Ett redan beviljat miljötillstånd är inte en garanti för att ett undantag från detaljplanen eller någon annan bestämmelse i MBL eller stadens byggnadsordning kan beviljas. Motsvarande är ett beviljat undantagslov som i det här fallet gäller en byggnad och dess placering på tomten inte heller en garanti för att ett miljötillstånd för någon viss typ av verksamhet kan beviljas. En byggnad i sig själv ger inte rättighet till att utöva verksamhet som är tillståndspliktig, och för att sådan verksamhet ska kunna utövas krävs att behövliga lov erhålls.

I besväret som lämnats till Åbo förvaltningsdomstol har ingen sådan ny information framkommit som skulle föranleda en ändring eller upphävning av beslutet.

<b>Bilaga</b>	Besvär
<b>Kompletterande material</b>	Planläggningschefens tjänsteinnehavarbeslut 3.6.2022 nr. 40/2022
<b>Föredragande</b>	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn. 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
<b>Beslutsförslag</b>	Bygg- och miljönämnden ger förklaringen ovan som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol och bifogar de begärda handlingarna till sitt utlåtande.
<b>Beslut</b>	Antecknades att stadsstyrelsens representant Kaj-Johan Karlsson inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av jäv till följd av uppdragsförhållande enligt § 28 i förvaltningslagen.  Förslaget godkändes.

---

**Delgivning**

Åbo förvaltningsdomstol