

## Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol med anledning av besvär över bygg- och miljönämndens beslut 31.1.2024 § 9

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 49  
676/10.03.00/2023

### Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Åbo förvaltningsdomstol har begärt ett utlåtande av bygg- och miljönämnden i Pargas stad med anledning av besvär som anförts av Kiinteistö Oy Burger-Talot över nämndens beslut 31.1.2024 § 9. Nämnden beslutade att förkasta rättelseyrkandet som bolaget anförde med anledning av planläggningschefens nekande beslut om undantag 8.12.2023 § 56/2023. Beslutet om undantag gällde byggande av en reklampylon i strid med den gällande detaljplanen. Åbo förvaltningsdomstol begär att utlåtandet lämnas senast 25.4.2024.

Kiinteistö Oy Burger-Talot har yrkat på att Åbo förvaltningsdomstol upphäver stadens beslut i ärendet och beviljar undantag för byggande av reklampylonen.

Som motivering för sina besvär anger Kiinteistö Oy Burger-Talot att bolaget inte har rätt att placera sin egen reklam i pylonen som byggts på grannfastigheten (445-14-24-4), vilket enligt bolaget inte heller skulle betjäna bolagets affärslokal på grund av pylonens läge. En till motivering som bolaget framför är att pylonen på grannfastigheten är högre än den pylon som bolaget ansökt om. Dessutom anser bolaget att det undantag som tidigare beviljats i kvarteret inte får kränka bolagets rätt att placera en andra pylon på önskad plats i ett område som är i bolagets ägo. Bolaget anser att platsen för en pylon som anges i detaljplanen är omöjlig att genomföra med beaktande av trafiken på tomten. I sina besvär framför bolaget att det inte finns skäl att förbjuda byggande i strid med detaljplanen med hänvisning till 171 § i markanvändnings- och bygglagen och att tillståndsmyndigheten borde ha avvägt intressen till bolagets fördel. Ändringssökanden framför att företagets affärskoncept förutsätter byggande av en reklampylon, eftersom pylonen förbättrar hamburgerrestaurangens synlighet, underlättar att kunderna hittar till affärslokalen och förbättrar på så sätt trafiksäkerheten.

Tomten som ansökan gäller ligger intill en huvudväg i Pargas stadskärna. Tomten avgränsas av korsningen av en huvudväg och en huvudgata där en cirkulationsplats dessutom fungerar som landmärke. Cirkulationsplatsen är känd för seglen i mitten av den. På tomten byggs som bäst en snabbmatsrestaurang i enlighet med den gällande detaljplanen så att byggnadens långsida och fasad byggs längs med vägen. När man anländer från Åbohället finns det en infart till restaurangtomten både före och efter restaurangbyggnaden. Tomten har styckats från fastigheten 445-14-24-4 år 2021.

Sökanden har ansökt om undantag för att få placera restaurangens reklampylon utanför den planliga byggnadsyta som reserverats för ett reklamtorn. Reklampylonen som avses i ansökan avviker från detaljplanen på tre sätt: 1. beträffande läget, 2. beträffande höjden och 3. i och med att det i detaljplanen endast har anvisats en plats för ett reklamtorn i affärskvarteret och ett sådant redan har uppförts.

I beredningen av ärendet har grunderna för beslutet om undantag framförts på ett detaljerat och grundligt sätt och motiveringen till varför undantag för byggande av en andra reklampylon i strid med den gällande detaljplanen inte kan beviljas har framförts. Beviljandet av undantag enligt ansökan skulle orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen och annan reglering av områdesanvändningen. Förutsättningar för beviljande av undantag i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen föreligger således inte.

Bolaget har i sina besvär hänvisat till företagets affärskoncept och framfört att affärskonceptet förutsätter uppförande av en hög, i detta fall självständig, reklampylon. Ett företags affärskoncept är dock enligt stadens syn inte ett sådant särskilt skäl som avses i markanvändnings- och bygglagen och som skulle tillåta avvikelser från den gällande detaljplanen (171 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen). Åtgärder som hänför sig till skyltning för verksamheten och tjänsterna kan sökanden fortfarande genomföra till exempel på fasaderna eller med hjälp av övriga reklamordningar (som flaggstängerna som ses i arkitektens visualisering av objektet).

För byggande av en andra hög reklampylon i ett stadsbildsmässigt och byggnationsmässigt enhetligt affärskvarter som i detaljplanen anvisats som ett område som ska planteras och för en trädrad har inte framförts särskilda skäl som avses i 171 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Planbestämmelsen för området som ska planteras lyder: *“Områdesdel där en helhet med enhetlig stadsbild ska skapas med hjälp av planteringar och låga staket-/murkonstruktioner mot Skärgårdsvägen och Vapparvägen. Planteringarna ska omfatta träd- och buskgrupper. Vid placering av staketkonstruktioner och planteringar ska det beaktas att de inte får ge upphov till sikthinder mot korsningsområdena.”*

Att uppföra reklampylonen skulle leda till ett stadsbildsmässigt dåligt slutresultat och äventyra fungerande och säkra arrangemang för gång- och cykeltrafik i ett avsevärt livligt trafikerat område där olika färdmedel går om varandra och betydelsen av frisiktsområden accentueras. Tomten ligger inte på ett ställe där en hög reklampylon är en nödvändig vägvisare med tanke på trafiken, vilket kan vara fallet till exempel intill motorvägar där passering av en anslutning kan orsaka en bilist en lång omväg.

I beredningen och avgörandet av beslutet om undantag har staden iakttagit principer för god förvaltning, jämlikhet och lika behandling. Sökandens projekt avviker till sitt innehåll (bland annat läge och höjd) från projektet i affärskvarteret som år 2019 avgjorts genom beslut om undantag och som sökanden hänvisar till i sitt rättelseyrkande. Att bevilja undantag enligt ansökan skulle äventyra jämlik behandling av markägarna, eftersom det motsvarande affärskvarteret i närheten i centrum också beviljats endast en reklampylon per kvarter.

Ändringssökanden har enligt stadens syn inte i sina besvär framfört något sådant som föranleder att planläggningschefens beslut 8.12.2023 (§ 56/2023) behöver ändras. Förutsättningar för beviljande av undantag i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen föreligger inte.

## Bilaga

Begäran om utlåtande och besvaren  
Bygg- och miljönämndens beslut 31.1.2024 § 9  
Beslutet om undantag 8.12.2023 § 56/2023

## Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

**Beslutsförslag**

Bygg- och miljönämnden ger ovanstående som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol och föreslår att Åbo förvaltningsdomstol förkastar besvären som Kiinteistö Oy Burger-Talot anført.

**Beslut**

Förslaget godkändes.

**Delgivning**

---

Åbo förvaltningsdomstol, planläggningschefen, ledande byggnadsinspektören