

Begäran om omprövning av beslut om undantag / bastubyggnad på fastigheten 445-658-3-44

Tillståndsnämnden 07.10.2025

710/10.03.00/2025

Beredare

Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918

fornamn.efternamn@pargas.fi

██████████ har inom utsatt tid lämnat en begäran om omprövning av beslutet och anser att byggnadens placering i planen presenterats felaktigt i förhållande till gränserna av ett AT-område och ett LV-område i generalplanen och yrkat på att ärendet ska omprövas. Begäran om omprövning med motiveringar bifogas i sin helhet som kompletterande material.

Redogörelse för ärendet

Byggplatsen ligger på adressen Matiskogen 51 i Jerfvis i Houtskär och den har en yta på 4,236 ha. Fastigheten är delvis bebyggd. Enligt planbestämmelsen för området för bycentrum (AT) i generalplanen för Houtskär (i kraft från och med 27.9.2000) som gäller i området får man i enlighet med byggnadsordningen uppföra bostadshus med ekonomibyggnader samt byggnader för näringsverksamhet. Enligt byggnadsordningen är den tillåtna totala byggrätten för permanent boende 500 m² vy, varav ett bostadshus får utgöra högst 300 m² vy och ekonomibyggnader högst 200 m² vy.

Sökanden söker nu undantagslov för byggande av en bastu (29 m² vy) i ett område där planen inte styr byggandet. Avståndet mellan bastun och stranden är ca 10 meter, vilket är mindre än det som bestäms i byggnadsordningen.

Sökanden motiverar undantaget med att fastigheten är en befintlig, gammal och delvis bebyggd byggplats, vars huvudanvändningsändamål är boende och som ligger ca 500 meter från stranden.

Det befintliga gårdstunet med byggnader ligger inte i strandområdet. Det ska dock beaktas som en del av den kalkylmässiga arealbaserade potentiella byggrätten som anvisats denna fastighet enligt byggrättsberäkningen som är bakgrundsmaterial till generalplanen. På generalplanekartan har dock ingen fastighetsvis byggrätt anvisats över huvud taget i byområdena. I generalplanebeskrivningen har den fastighetsvisa arealbaserade byggrätten definierats enligt följande: de enheter för jordägarerätt som uppfyller minimikraven i byggnadsordningen och är mindre än 3,0 hektar har en byggrätt och de enheter för jordägarerätt som är större än 3,0 hektar men högst 6,0 hektar har två byggrätter.

Således skulle fastigheten på 4,236 hektar i generalplanen utöver byggplatsen på torra land kunnat anvisas även en byggrätt i strandområdet, ifall fastighetsvisa byggrätter hade anvisats separat för byområdena i generalplanen.

Eftersom den nya bastun ligger vid stranden, är den således inte en del av det befintliga gårdstunet längre inåt land, utan den ska uppfattas som en helt ny strandbyggplats och den första byggnaden som uppförs där.

Fastigheten har en stor markyta och över 50 meter strandlinje, vilket enligt byggnadsordningen är tillräckligt för en byggplats i ett strandområde. Den

planerade bastun placeras i huvudsak i ett byområde (AT) och delvis i ett område för båt-, gäst- eller förbindelsehamn (LV) som anvisats i planen.

Planläggningschefen har på grunder som framförs närmare i beslutet ansett att förutsättningarna för att bevilja undantagslov föreligger och att ansökan således har kunnat godkännas. Beslutet om undantag med motiveringar bifogas som kompletterande material.

Hörande av lovsökanden

Lovsökanden har beretts möjlighet att lämna ett bemötande av begäran om omprövning, i vilket hen anser att begäran om omprövning inte motiverar ändringar i det positiva beslutet om undantag. Hen har samtidigt lämnat en ny situationsplan där placeringen av byggnaden preciserats så att den inte ligger i LV-området i generalplanen. Bemötandet och den preciserade situationsplanen bifogas som kompletterande material.

Planläggningschefens syn

Planläggningschefen anser att förutsättningarna för beviljande av undantagslov har förelegat och att i begäran om omprövning inte framförts grunder för att ändra beslutet till andra delar än det som anvisas i den preciserade situationsplanen. Ändringen av situationsplanen måste anses vara så ringa att det inte är nödvändigt att höra grannarna på nytt.

Tillämpad lag

Lovansökan har anhängiggjorts 8.1.2025 så i behandlingen av ärendet tillämpas bestämmelserna i bygglagen och förvaltningsstadgan för Pargas stad som trätt i kraft 1.6.2025.

Befogenheter

Enligt § 32 i förvaltningsstadgan för Pargas stad fungerar tillståndsnämnden som ansvarig myndighet för behandling av begäran om omprövning som avses i bygglagen.

Kompletterande material

Beslutet om undantag 9.6.2025
Begäran om omprövning 17.7.2025
Generalplane-karta och planbestämmelser
Lovsökandens bemötande
Justerad situationsplan 30.9.2025

Föredragande

Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Tillståndsnämnden beslutar att eftersom sökanden med anledning av begäran om omprövning kompletterat situationsplanen så att bastubyggnaden placeras i sin helhet i AT-området i generalplanen, föranleder begäran om omprövning inga andra åtgärder och planläggningschefens beslut om undantag kan förbli i kraft i enlighet med den ändrade situationsplanen.

Beslutet kungörs i enlighet med 70 § i bygglagen.

Motivering

Ansökan om undantagslov uppfyller förutsättningarna för att bevilja lovet och i begäran om omprövning har inte framförts grunder som föranleder ändringar i beslutet till andra delar än placeringen av byggnaden i situationsplanen.

Lagrum

Bygglagen 57, 178 och 180 §

Beslut

Delgivning

Lovsökanden, den som begärt omprövning, NTM-centralen i Egentliga Finland