

Pargas stad

Planläggningschef Pasi Hyvärilä

Datum för beslut 10.02.2026 § 47

Ärendenummer

Ansökan om undantagslov 445-2025-268

Byggplats

445-429-1-14

Hoggais strandväg 107

21600 PARGAS

Ingen plan

Ärendet anhängiggjorts/kompletterats

30.06.2025/

Åtgärd

Ansökan om undantag för att bygga ett egnahemshus för att ersätta en befintlig fritidsbostad som ska rivas på fastigheten Snötorp 445-429-1-14 i Hoggais i Pargas

Beslut

Förkastat

Undantag i enlighet med ansökan om att få bygga ett egnahemshus för året runt boende beviljas inte.

Beslutet om undantag är giltigt i två år räknat från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Redogörelse

Adressen för byggplatsen 445-429-1-14 är Hoggais strandväg 107.

Byggplatsens jordareal är 0,184 ha, och på fastigheten finns en fritidsbostad (47 m² vy) och en mindre ekonomibyggnad (9 m² vy) som man har för avsikt att riva, samt en bastu (14 m² vy).

Byggplatsen är en strandfastighet och området saknar plan med rättsverkan. I landskapsplanen är området anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamhet. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdslikande typ. Sökandena har ansökt om att få ersätta den befintliga fritidsbostaden med ett egnahemshus (120 m² vy) för permanent boende.

Beslut om undantagslov behövs för att bygga en ny huvudbyggnad på strandområde som saknar plan med rättsverkan, för ändring av användningsändamålet från fritidsboende till permanent boende, för att byggplatsen är mindre än det som stadens byggnadsordning förutsätter (4 000 m²) och för att den planerade byggnaden ligger närmare stranden än vad stadens byggnadsordning tillåter för en huvudbyggnad av den här storleken (40 m).

Sökande har motiverat sin ansökan med bland annat att den planerade byggnaden placeras på samma plats om den nuvarande och att byggnadens långsmala och låga form anpassas till tomtens terräng och landskapsbild samtidigt som bästa möjliga avstånd till stranden uppnås utan att bygganden verkar skrymmande eller avvikande i miljön. Sökande konstaterar vidare att en utökning av tomtens yta inte skulle förbättra fastighetens byggbarhet i och med att terrängen bakom fastigheten är så brant att den är omöjlig att utnyttja som byggplats.

I motiveringarna lyfts också fram att fastigheten har en fungerande bergsbrunn med bra dricksvatten, att platsen är tekniskt lämplig för ett avloppsvattensystem som uppfyller miljökraven och att det i området redan från förut finns flera året runt bebodda fastigheter av vilka en dessutom är mindre till sin markareal än Snötorp 1:14 samt att byggplatsen endast ligger ca 4 km från Pargas centrum.

Den i ansökan aktuella fastigheten har varit bebyggd med en fritidsbostad sedan slutet av 1960-talet som utvidgats på 70-talet. Bastun är byggd i slutet av 70-talet. Tomten är brant och dess jordareal är endast 1 840 m², vilket är under hälften av det som stadens byggnadsordning förutsätter vid strandområden (4 000 m²) för nya byggplatser och för att utan undantagslov kunna ändra fastighetens användningsändamål till permanent boende. Den planerade huvudbyggnaden ligger närmare stranden (27,5 m) än vad som förutsätts (40 m²). Sökandena har utan framgång försökt anskaffa tilläggsmark till fastigheten.

Byggrätten som ansöks för byggande av huvudbyggnaden är i enlighet med vad byggnadsordningen tillåter.

Vid beviljande av undantag för ändring av användningsändamål till egnahemshus för året runt boende har inte tidigare beviljats undantag i det närliggande strandområdet från så markant avvikelse från kraven på byggplatsens storlek. Den närliggande fastigheten som sökandena hänvisar till har endast beviljats undantag för att få ersätta ett befintligt egnahemshus med ett nytt, trots att fastigheten är liten, helt i enlighet med de allmänna principerna som staden på den tiden haft vid bedömning av möjligheterna till undantag. Undantag från storlekskravet har till exempel tidigare beviljats ifall fastigheten endast varit aningen mindre än B0 förutsätter eller ifall fastigheten från tidigare varit bebyggd med en fast bostad. I stadens nya byggnadsordning har minimikraven på byggplatsernas storlek ändrats så att en byggplats inom strandområdet ska vara 4000 m², i glesbygdsområde 3000 m² och i byaområden 2000 m².

Att för en så liten fastighet som dessutom placerar sig i en förhållandevis brant terräng invid strand frånga de allmänna principerna utan särskiljande orsaker skulle ha betydligt vidare konsekvenser för kommunens strandlandskap och stadens möjligheter att i fortsättningen styra byggandet och användningen av oplanerade stränder än bara för denna enskilda byggplats.

Grannarna har hörts och de har inget att anmärka mot ansökan.

Handlingar och utredningar

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Situationsplan

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus - Kaupunki kuullut kahd

Sähköinen liite: Muu liite - Ansökan

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Konsekvensbedömning

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lagfartsbevis

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Uppdaterad konsekvensbedömning

Sähköinen liite: Valtakirja - Fullmakt

Sähköinen liite: Karttapaketti - Kartpaket för undantagslov

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Skisser

Motiveringar

Byggplatsen för det planerade egnahemshuset är under hälften till sin storlek som vad stadens byggnadsordning förutsätter för byggplatser inom strandområden och en del av fastigheten upptas dessutom av en korsande körförbindelse som gör den brukbara ytan ännu mindre. För undantaget har inte framförts sådana särskilda skäl som utesluter att beslutet skulle utgöra en allmängiltig grund för beviljande av motsvarande undantag även för andra små strandfastigheter i fortsättningen när man beaktar en i lagen förutsatt jämlik behandling av markägare. Beviljande av undantag skulle medföra olägenhet för reglering av områdesanvändningen och det föreligger inga särskilda skäl för beviljandet av undantag enligt bygglagens 57 §.

Grund för behörighet

Enligt delegering av beslutanderätt i enlighet med förvaltningsstadgan i Pargas stad.

Tillämpade rättsnormer

Byggl 57 § Undantagslov

Byggl 64 § Hörande och information om undantagslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om bygglov på en byggplats på ett område i behov av planering

Byggl 67 § Utlåtande om undantagslov samt om bygglov på en byggplats på ett område i behov av planering

Byggl 79 § Tillstånds- och tillsynsavgift

Byggl 185 § Delgivning av och information om vissa beslut

Byggl 187 § Utnyttjande av undantagslov

Beredare

Charlotte Koivisto
email: charlotte.koivisto@pargas.fi

Kungörelsens publiceringsdatum

11.02.2026

Plats för framläggning

Kungörelsen med beslut har publicerats på stadens webbplats. Delfåendet anses ha skett den sjunde dagen efter att kungörelsen publicerades.

Kungörelsen är framlagd i det allmänna datanätet på adressen www.pargas.fi.

Tillstånds- och tillsynsavgift som tas ut för beslutet enligt taxa som kommunen godkänt

900.00 euro

Delgivning

Lupa- ja valvontavirasto

Ändringssökande

Begäran om omprövning

Anvisning om omprövningsbegäran

Man kan söka ändring i ett beslut genom begäran om omprövning. Begäran om omprövning ska göras skriftligen till den som fattat beslutet. Omprövning ska begäras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet. Beslutet delges genom offentlig kungörelse. Delfåendet anses ha skett den sjunde dagen efter publicering av kungörelse. Då tidsfristen för omprövningsbegäran beräknas räknas inte delfåendedagen med i tidsfristen. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får begäran om omprövning lämnas den första vardagen därefter. Beslutet vinner laga kraft efter tidsfristen för omprövningsbegäran, om ingen sökt ändring i beslutet.

Kungörelsens publiceringsdatum är 11.02.2026 (dagen efter att beslutet fattats)

Beslutet vinner laga kraft 23.03.2026 (dagen efter att beslutet fattats + 7 + 30 dygn med beaktande av helgdagarna)

Ändringssökanden eller ett ombud som denna befullmäktigat ska lämna en skriftlig begäran om omprövning riktad till den som fattat beslutet till Pargas stad, tillståndsnämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas, eller per e-post till tillstandsnamnden@pargas.fi senast den sista dagen för tidsfristen under stadshusets öppettider kl. 9.00–15.00.

Adress och övriga kontaktuppgifter för att lämna begäran om omprövning:

Pargas stad, tillståndsnämnden

Strandvägen 28, 21600 Pargas

tillstandsnamnden@pargas.fi

Telefonnummer till registraturen: 040 488 6080

Om rätten att begära omprövning i ett tillståndsbeslut stadgas i bygglagen (179–183 §).

Begäran om omprövning och hur den lämnas:

I begäran om omprövning ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs, hurdan omprövning som begärs och på vilka lagliga grunder omprövning begärs.
- Till begäran om omprövning ska fogas de handlingar som den som begär omprövning återoppar, om de inte redan tidigare har lämnats hos myndigheten.
- I skrivelsen ska ingå följande uppgifter om den som begär omprövning och om hen inte är undertecknare även om undertecknaren: namn, hemkommun och postadress samt ett telefonnummer till vilket meddelanden om ärendet kan riktas.
- En elektronisk handling behöver inte kompletteras med underskrift om handlingen innehåller uppgifter om avsändaren och det inte finns orsak att ifrågasätta autenticiteten eller integriteten av handlingen.

Begäran om omprövning och elektroniska meddelanden skickas alltid till en myndighet på avsändarens eget ansvar. En handling anses ha kommit in till en myndighet den dag då den har getts in till myndigheten. Som ankomstdag för en handling som har sänts per post betraktas den dag då handlingen har kommit till myndighetens postbox eller då myndigheten har tillställts ett meddelande om att försändelsen har kommit in till ett postföretag. Ett elektroniskt meddelande (e-post) anses ha kommit in till en myndighet då myndigheten har tillgång till det i mottagande enhet eller ett informationssystem så att meddelandet kan hanteras.

Ändring i ett beslut om begäran om omprövning får sökas så som det stadgas i bygglagen och lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

Begäran om omprövning av offentligavgift

I ändringssökande som gäller en tillstånds- eller tillsynsavgift tillämpas samma förfarande som i ändringssökande som gäller ett tillståndsbeslut när det gäller tolkningen av byggnadstillsynsmyndighetens taxa.

Behandling av begäran om omprövning är avgiftsfri.

Det är möjligt att anföra grundbesvär hos Åbo förvaltningsdomstol om betalning av en direkt utsökbar fordran som baserar sig på byggnadstillsynsmyndighetens taxa. Tiden för grundbesvär är fem år från början av följande år efter att avgiften förelagts eller påförts.