

29-07-2025

Anlänt /Saapui
Nr/Nro _____

Pargas stad
tillståndsnämnden
Pargas byggnadstillsyn
Strandvägen 28
21600 Pargas

Omprövningsbegäran

Godkänt beslut 14.07.2025 betr. Byggnadslov 2024-764.

Sökande: [REDACTED] Byggplats: 445-658-3.44, Jervis 21760 Houtskär

Det godkända undantagslovet för byggande av bastu på den presenterade platsen skall förkastas. Byggnadsplatsen för den tilltänkta bastun är belägen helt hållet på LV-området enl. 27.09.2000 godkända Houtskärs Generalplan. Dessutom är bastun placerad ca. 5 meter för nära strandlinjen enligt medelvattenstånd, alltså 1/3 närmare än tillåtet.

Generalplanen är en övergripande plan för markanvändningen inom en kommun eller del av den, som anger ramarna för hur ett område ska användas, medan byggnadsordningen är ett verktyg för att reglera detaljerna i byggandet och markanvändningen inom dessa ramar. En bindande generalplan styr kommunens beslutsfattande och hindrar åtgärder som strider mot planen.

"KOMUN FÖRBUNDET

2.2 Byggnadsordningen i förhållande till kommunens övriga föreskrifter och lagstiftningen
Det finns en tydlig skillnad mellan **planläggningen** och byggnadsordningen. Genom planer reserveras områden för olika användningsändamål, vilket inte gäller föreskrifterna i byggnadsordningen. Byggnadsordningen kan inte ersätta planläggningen, men det är möjligt att oftare använda den som ett komplement till planerna. Byggnadsordningens betydelse ligger i att anvisningarna och föreskrifterna är viktiga uttryckligen med tanke på den lokala anknytningen. För att definiera de lokala värdena krävs det sakkunskap och fakta. När innehållet i byggnadsordningen bereds ska bestämmelserna om planläggningsförfaranden iaktas i tillämpliga delar (MarkByggL 15 §)."

Pargas 190313BYGGORDNING förslag 26.5.2025

"5.2 § Anpassning av byggnadsobjekt i strandområden

Byggande ska projekteras och genomföras så att träden och övrig vegetation på tomten, ytformerna och naturvärdena bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt. Byggnadens läge på byggplatsen och avståndet från strandlinjen ska vara sådana att strandlandskapets naturliga tillstånd bevaras."

"6.1.1 § Obebyggd zon

För att trygga den biologiska mångfalden, bevara landskapet, skydda byggnaderna och värna om kulturmiljön ska i ett strandområde lämnas en obebyggd zon vars avstånd från strandlinjen enligt

medelvattenstånd är minst 15 meter. Närmare än 15 meter från strandlinjen kan dock placeras ett båtskjul, ifall det finns bygg rätt för det, och ett skjul/en badstuga som är mindre än 7 m² samt en badtunna. En bastu som är mindre än 20 m² kan placeras minst 10 meter från strandlinjen enligt medelvattenstånd, om det finns ett särskilt skäl för detta och övriga föreskrifter kan uppfyllas.”

”6.1.2 § Byggnadens avstånd från strandlinjen

Ett byggnadsobjekt med en total yta på högst 30 m² ska placeras minst 15 meter från strandlinjen enligt medelvattenstånd”

Jag hänvisar till handlingarna som bifogats vårt tidigare ställninstagande till ansökan om undantagslov: Kartutdrag 3 st. Kopia av skisser 2 st. Kopia av asemapiirustus 445-658-3-44.

Då jag bevisligen har kunnat begrunda och tillräckligt noggrant bestämma från Houtskärs godkända Generalplan ifrågavarande LV-områdets plangräns som aviker väsentligt ca 20 meter från planerarens placering närmare strandlinjen i situationsplanen. Dessutom när på grannfastigheten 3:4 vid ansökandet av bygglov för bastu på samma LV-område är planområdes gränsen dragen över 10 meter ännu längre ner mot strandlinjen, alltså över 30 meter från min uppfattning av gränsen. Detta har delgivits både planläggningsenheten och byggnadstillsynen. Bifogat också Hörande av granne om bygglov av bastu på fastigheten 445-658-3-4, Matiskog 59, Houtskär. Härför anser jag starkt, att staden har bevisningsansvar, processuell editionsplikt, när det finns två tolkningar av LV-plangränsområde av samma planeringsföretag (bekräftats av planläggningsenheten.) som aviker ca. 20 resp. 30 meter från av mig framtagna gräns. M.a.o exempelvis att stadens planläggning eller byggnadstillsynen ritar in LV-planområdesgränsen i ifrågavarande situationsplan.

För att ytterligare förstärka min ståndpunkt och uppfattning, bifogas ifrågavarande situationsplan med LV-planområdesgränsen inritad uppmätt från “ote 27.9.2000 hyväksytyistä Houtskarint yleiskaavasta” undertecknad av Jan Costiander den 16.8.2024. Kartutdraget har en ungefärlig skala på 1:7500 som är alldeles tillräcklig noggrann för ändamålet (verklig skala 1:7547). Avståndsmåtten uppmätta från kartutdraget avviker inte nämnvärt LV-områdesgränsen från tidigare av mig framförda.

Som vanlig maskinkonstruktions och produktionsteknisk ingenjör borde de som har byggnadstekniker eller byggnadsingenjör utbildning lättare att överföra noggrannare LV-området till situationplanen.

På den tilltänkta byggplatsen har fällts 10 st tallträd för länge sedan varav några 100 år. (För 100 år sedan fanns här inte på strandområdet några träd och ju mer man nu öppnar stranden genom att fälla träd ju mer sannolikt kommer genom allt starkare stormar flera träd falla omkull pga ett för tunnt humuslager på sluttande berg. Strandvegetationen och träden håller bakom liggande skogen fuktig och skyddar den att torka.

När jag var på platsen den 10 juni, drog jag upp fastigheterna 3:44 och 3:45 rålinjen med ett snöre mellan rösen. Från bifogade foton är tallkviststängslet nästan helt på 3:45 område i en helt fel riktning inmot 3:45 område. Jag gör den slutsatsen, att man inte har utstakat den presenterade bastuns byggnadsyta/plats med terrassen. Vidare blir byggnaden nästan på samma höjd (se bifogade “fasader”) byggd på berget ovanför, med 30 cm hög sockel/pelarehöjd, jämfört med den planerade platsen och höjden, så byggnaden skyddas inte sämre på berget ovanför där även tallkronorna nedanför är till skydd mot havet förutom de fälda tallarna.

Det ser ut som om man först på ett ungefär valt byggplatsen och sedan anpassat LV-områdesgränsen därefter.

Pargas byggnadstillsyn
Päästien rakennusvalvonta

29-07-2025

Anlänt /Saapui
Nr/Nro _____

I dokumentet "Generalplanens beteckningar och bestämmelser" kan man eventuellt tolka att symbolrutornas svarta streck markerar områdets yttre gränslinje, så fastän områdesgränslinjen är bred, kan yttre kanten av linjens bredd markera områdets gräns.

På det här bergiga området har sannolikt LV planområdesgränsen dragits för att skydda den sköra strandvegetationen, speciellt trädbeståndet på tunt humuslager förutom för stora byggnader och bastun på LV området. Man borde till först noggrant klargjort den ikraftvarande byggnadsordningens och generalplanens bestämmelser, fodringr och vad som bör iakttas, exempelvis avstånd till stranden, LV-gränsen och rålinjen till intilliggande grannen.

När man nu påstått att tack vare att generalplanens skala är så liten (1:15000) och att tolka relativt tjocka områdesgränserna som anges iden och att flytta dem till situationsplanen blir oundvikligen ungefärlig, har jag ytterligare för tredje gången överfört från den godkända generalplanen i ursprunglig skala 1:15000 områdesgränsen till situationsplanen. Efter att ha gjort detta och som tidigare nämnts kan inte skillnaden mellan min införda gräns i situationsplanen som skiljer från planerarens gränser på tiotals meter kallas för ungefärlig. Jag fick samma resultat från planekartan med ursprungliga skalan 1:15000 som med samma kartor uppförstorede i skalorna 1:7500 och 1:2000. M.a.o den tolkning av placeringen av generalplanens områdesgräns som ritats in i generalplanen av planeraren, kan absolut inte tolkas vara tillräckligt precis, utan tvärt om, långt därifrån. Se vänligen bilagorna: gränsens mittlinje inritad i situationsplanen, utdrag ur 27.9.2000 godkända Houtskärs generalplan skala 1:15000 med införda uppmätta LV gräns avstånd.

M.a.o, de relativt tjocka planområdesgränsen har mätts upp från den 27.9.2000 godkända Houtskärs grneralplans kartan i skala 1:2000, 1:7500 och 1:15000. Från alla tre kartor med olika skalor ger samma resultat var mittlinjen av den tjocka gränslinjen är belägen i situationsplanen.

Jag har konsulterat auktoriserade byggnadsplaneringsföretag och inom AT områdena är det ytterst viktigt att veta gränsens läge när den utstakas ex. nära någon byggnad etc. När områdesgränsen fastighetsgränserna går gränslinjen i mitten av den relativt tjocka områdesgränsen. Också på RA fritidsbostads område, när gränserna mellan flera fastigheter går linjen i mitten av den tjocka områdesgränsen. På samma sätt torde lingen gå i LV områdesgränsen.

Rakennuslupa 2024-764 päätös 14.7.2025 §314 Tarkastusinsinööri Greger Brinkén
Kaavoituspäällikön myöntämä poikkeuslupa on kiistanalainen koska mitat ja etäisyydet eivät täsmää. Houtskarın yleiskaavassa vuodelta 2000 esitetty LV alueen etäisyydet ja sijainnit pitää siirtää tarkasti mitattuina lukuina asemapiirrokseseen esim. Maanmittauslaitoksen kartan mukaan, jossa myös on kiinteistörajat. Lisäksi LV alueen raja on selvitettävä maastossa.

Tarkastusinsinöörin alustava paikkakatselmus ei vastaa todellisen rakennuspaikan kohtaa, joten paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus tulee tehdä ennen rakentamisen aloittamista.

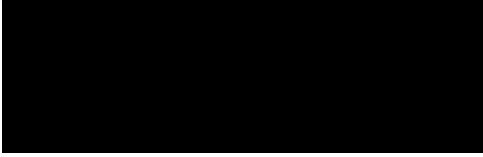
Myös ympäristötoimen tulee ennen rakentamisen aloittamista ottaa kantaa rannan ja suojapuuston säilymiseen sekä jätevesien määrään ja laatuun ennakoivasti (myös suhteessa naapuritonttiin ja sen virkistyskäyttöön).

Rakennusaikainen valvonta tulee suorittaa riittävän tehokkaasti, jotta rakentamiseen liittyvät lait ja säännöt ja määräykset sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan ehdot tulevat täytetyiksi.

Asiaan liittyvän poikkeuslupapäätöksen Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä 09.06.2025 § 280 (445-2025-2230) oikaisuvaatimus on osa tämän rakennusluvan oikaisuvaatimusta. Kopiot ja täsmennykset ohessa.

Pargas byggnadstillsyn
Paraisten rakennusvalvonta
29-07-2025
Anlänt /Saapui
Nr/Nro _____

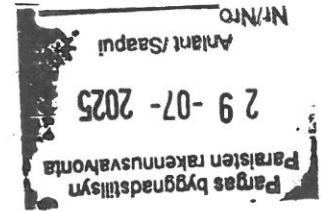
Pargas den 29.7.2025



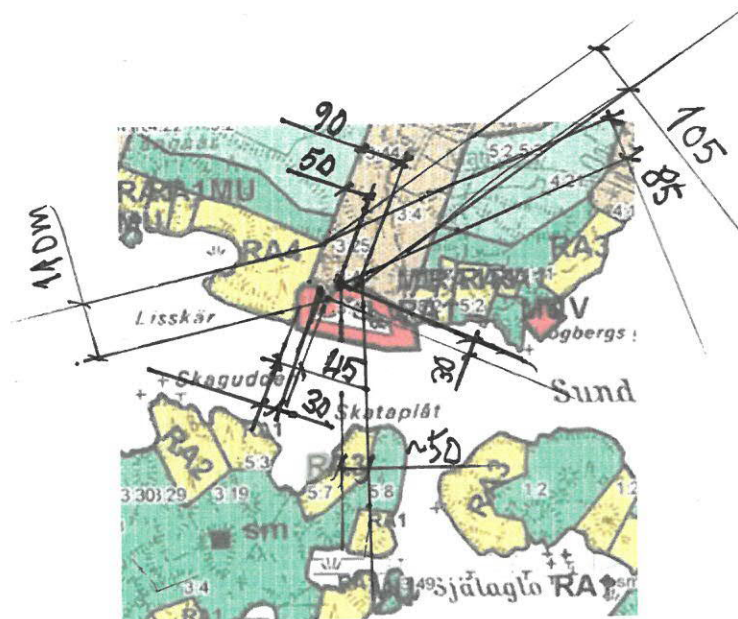
Bilagor: Bilagor till omprövningsbegäran för bygglov 2024-764, 9 st.

Tidigare bifogade bilagor till omprövningsbegäran av undantagslov 445-2025-223, situationsplan 5+1 blad, bilagor 6 st.

BILAGOR TILL OMRÖVNINGSBEGÄRAN
FÖR BYGGELOV 2024-764. 9. ~~2024~~ OKTOBER



ÖTDRAG UR 27.9.2000 GODKÄNDA HOUTSKÄRS
GENERALPLAN, MED INFÖRDA UPPMÄTTA AVSTÅND

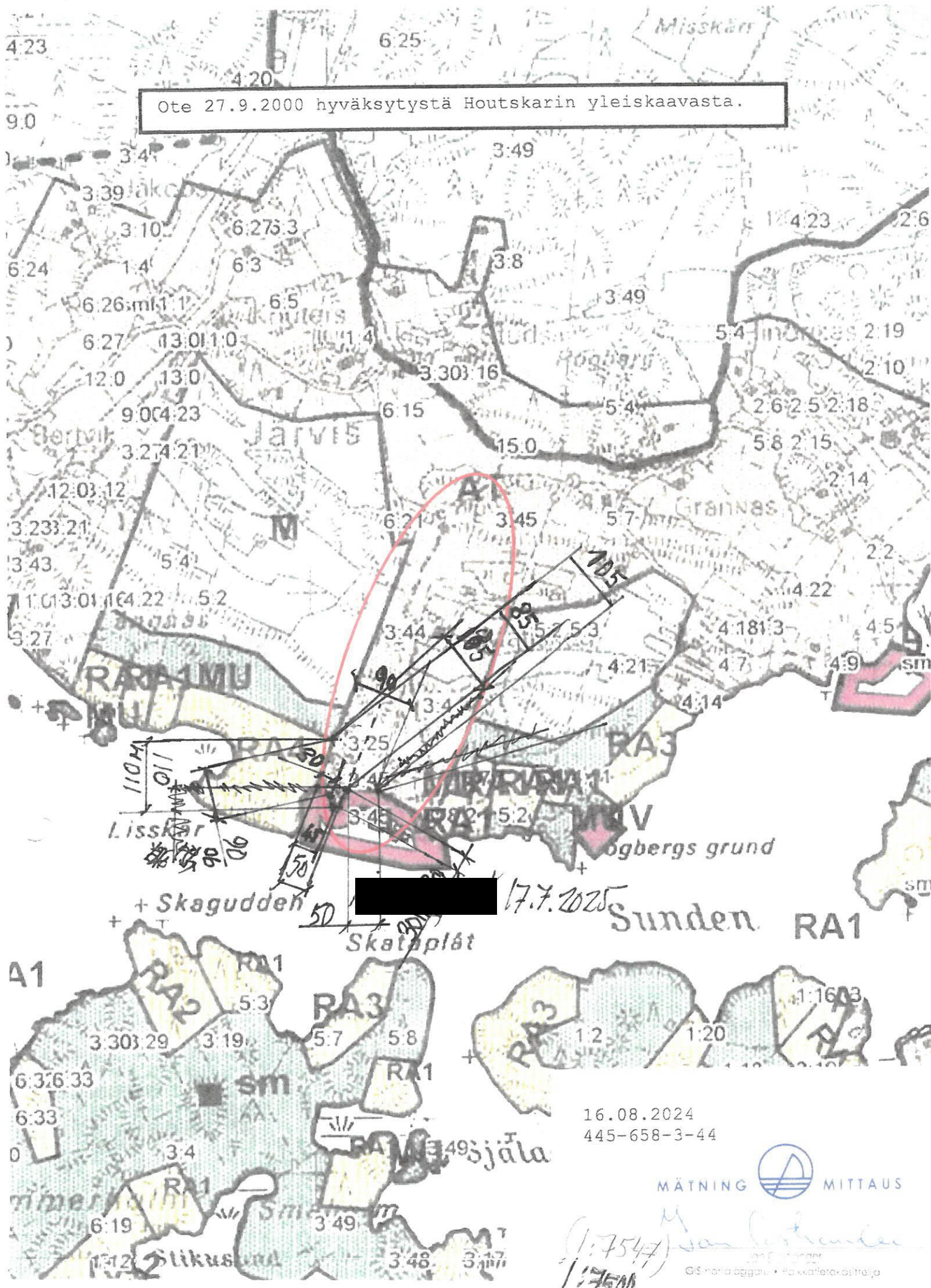


28.7.2025

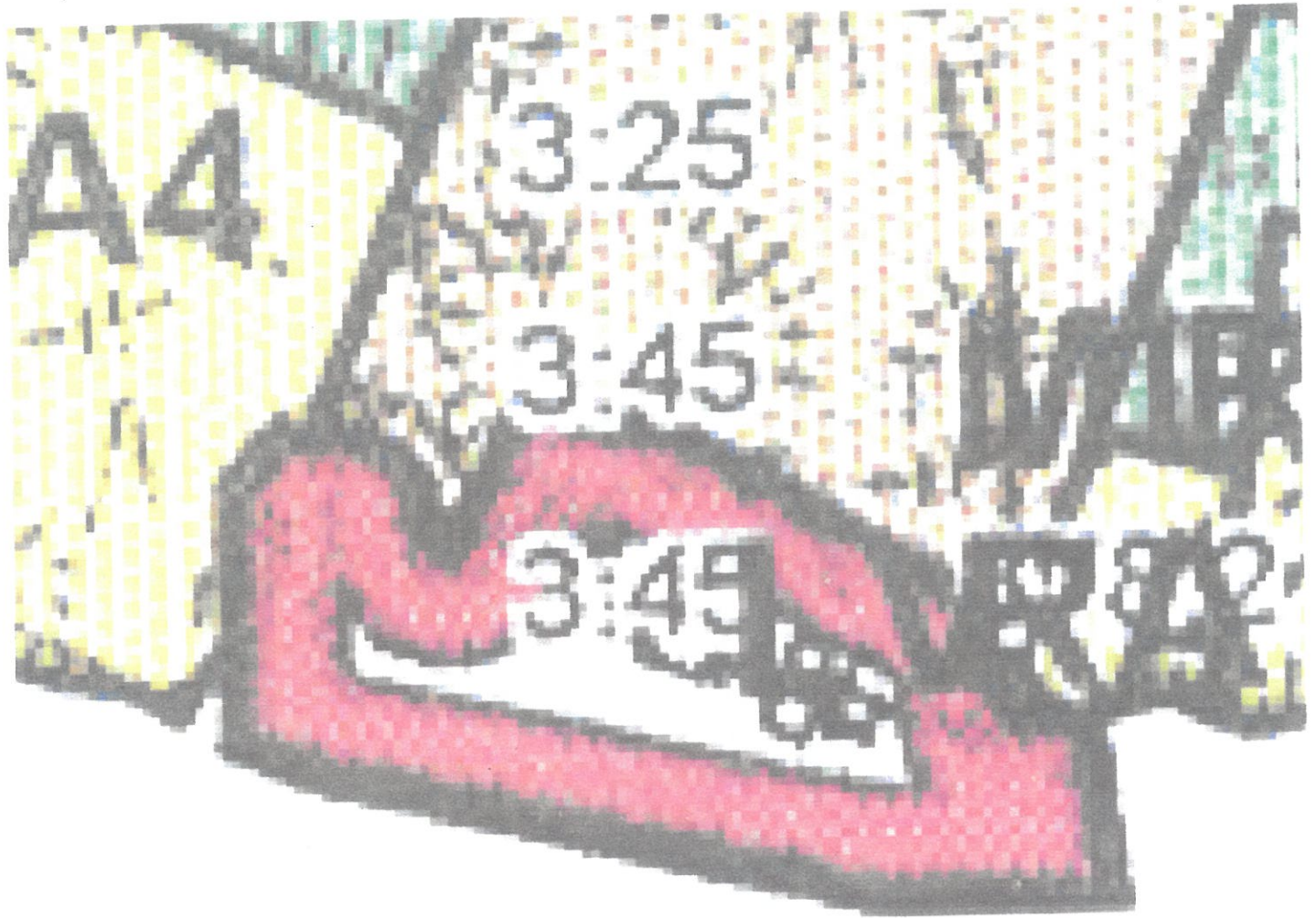
1mm = 15m

SKALA 1:15000

Ote 27.9.2000 hyvästytystä Houtskarín yleiskaavasta.



UTDRAG 1.



UTDRAG 1. GODKÄND HOUTSKÄRS GENERALPLAN 27.9.2000
(1:1115)
SKALA 1:2000

1:500



~~Rakennuspaikka:
> 5000 m²~~

UUSI
PORAKAIVO

PLANOMRÅDESRÄNS

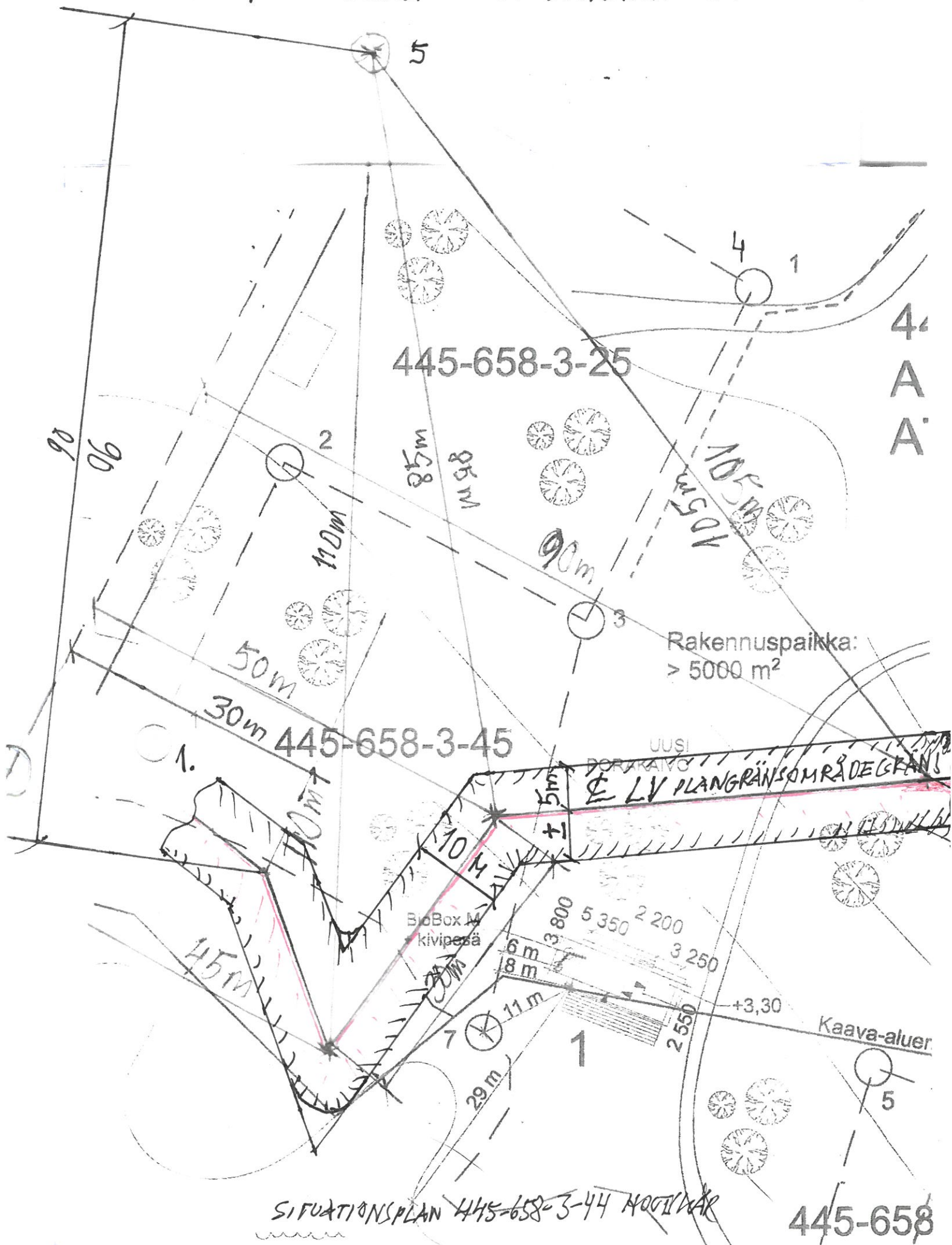
Box M
• kivipesä

Kaava-aluer

28.7.2025

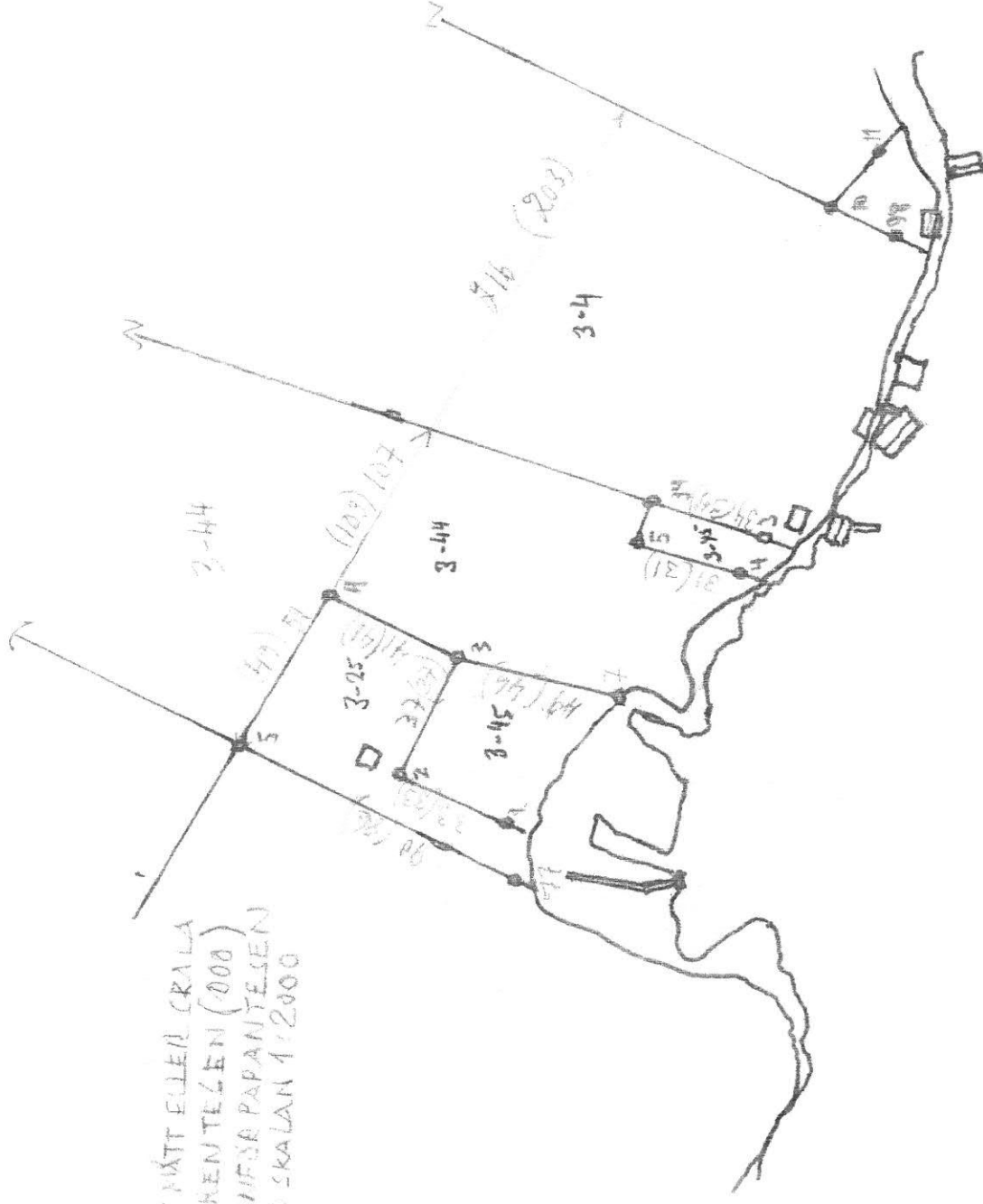
SITUATION PLAN 445-658-3-44 ROUTE 445-658

1:500



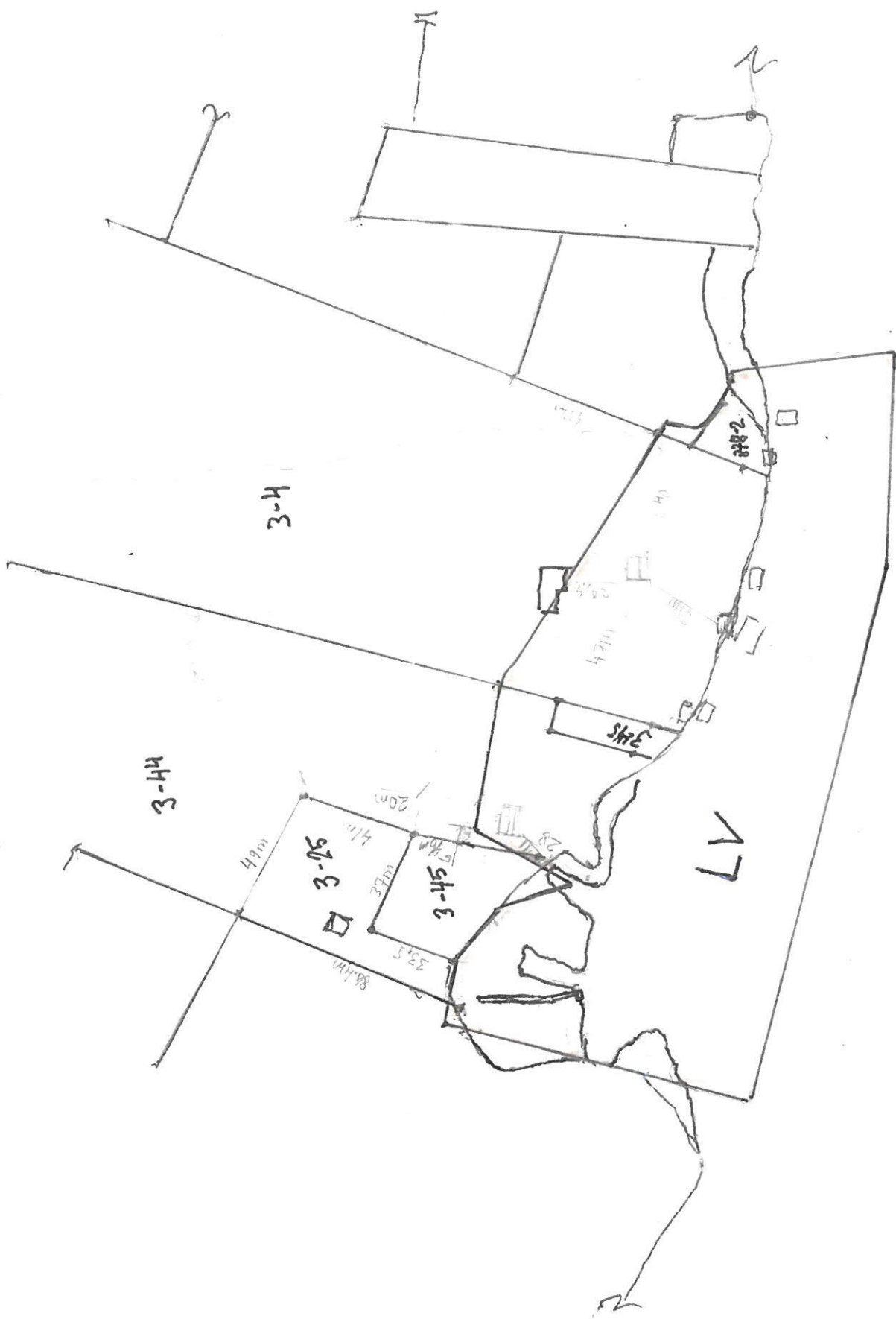
URSPRUNG LIEBÄ SKISSEN ROPERATS PÅ TRANSPARENT PAPPER

HÄTT PÅTT ELLER CRALA
I PARENTISEN (000)
LITAFINER PARENTISEN
MED SKALAN 1:2000



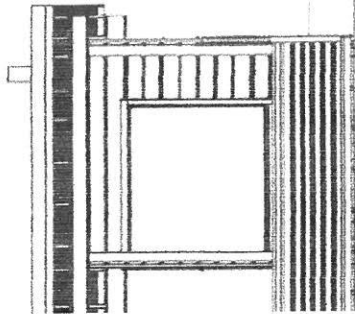
KOPIERATS FROM LANTIMATE RIVERKETS JERVIS, BOUTS CAR
NED FATHONEIS GINGER FLYE FOTO

SKALA 1:2000
(1:1982)

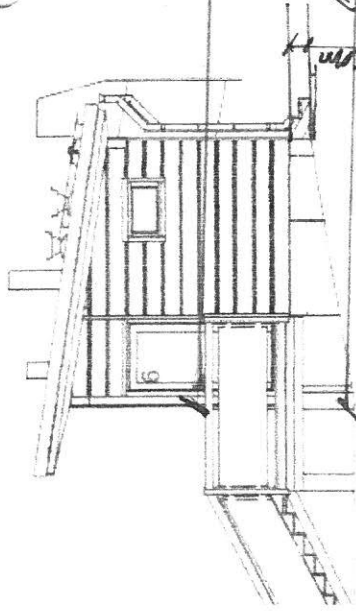


SWISS MED LV-ONLAD

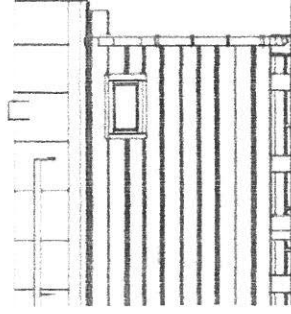
SCALE 1:2000



UNAS



JULKISIVU KAAKKO



ILLINEN

RELATIFT TJOCKA OMRÅDES GRÄNSEN CA 10 M

MITTLINJEN VINKELRÄTT
FRÅN LV-OMRÅDETS GRÄNS
VID NORDVÄSTRA FASADEN

5 M

AVVIKELSE VID NORDVÄSTRA FASADEN 19 M

AVVIKELSE VID SYDÖSTRA FASADEN 24 M

5 M

MITTLINJEN VINKELRÄTT
FRÅN LV-OMRÅDETS GRÄNS
VID SYDÖSTRA FASADEN

Bygglöv 2024-764

R.Nr. 445-658-344 HOUTKÄR

29.7.2025

KÄLLOR

Namn:

Adress:

Rnr:

445-658-3-45

Hörande av granne och/eller hörande av ägare och innehavare av fastighet

Kommunen ska underrätta enligt 63 §, 64 § och 65 § grannarna om att en lovansökan anhängiggjorts och höra grannarna, om detta inte med beaktande av byggprojektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannarnas intresse. Det reserveras minst 7 dagar för grannarna att göra en anmärkning.

Er granne har ansökt om bygglov för bastu på fastigheten Rnr 445-658-3-4, Matiskog 59, Houtskär. (nytt brev, kartan korrigerad) Ni bereds härmed möjlighet att lämna ert returnera denna blankett per post eller e-post till byggnadstillsynen i Pargas stad **senast den 15.4.2025**.

Handlingarna kan beställas per telefon, 040 488 6080 eller e-post: byggnadstillsyn@pargas.fi.

Adress:

Pargas stad
Skärgårdskontoret
Handelsmansvägen 1
21710 KORPO

Tel: 040 488 6080

e-post: byggnadstillsyn@pargas.fi

Pargas, 1.4.2025

Eventuella anmärkningar:

Namn (med tryckbokstäver)

Postadress/Telefon

By / lägenhet / Rnr

Plats och datum

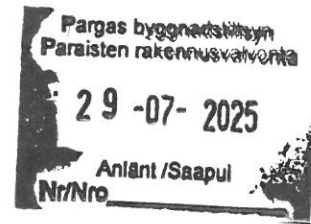
Underskrift

TIDIGARE BIFOGADE BILAGOR TILL

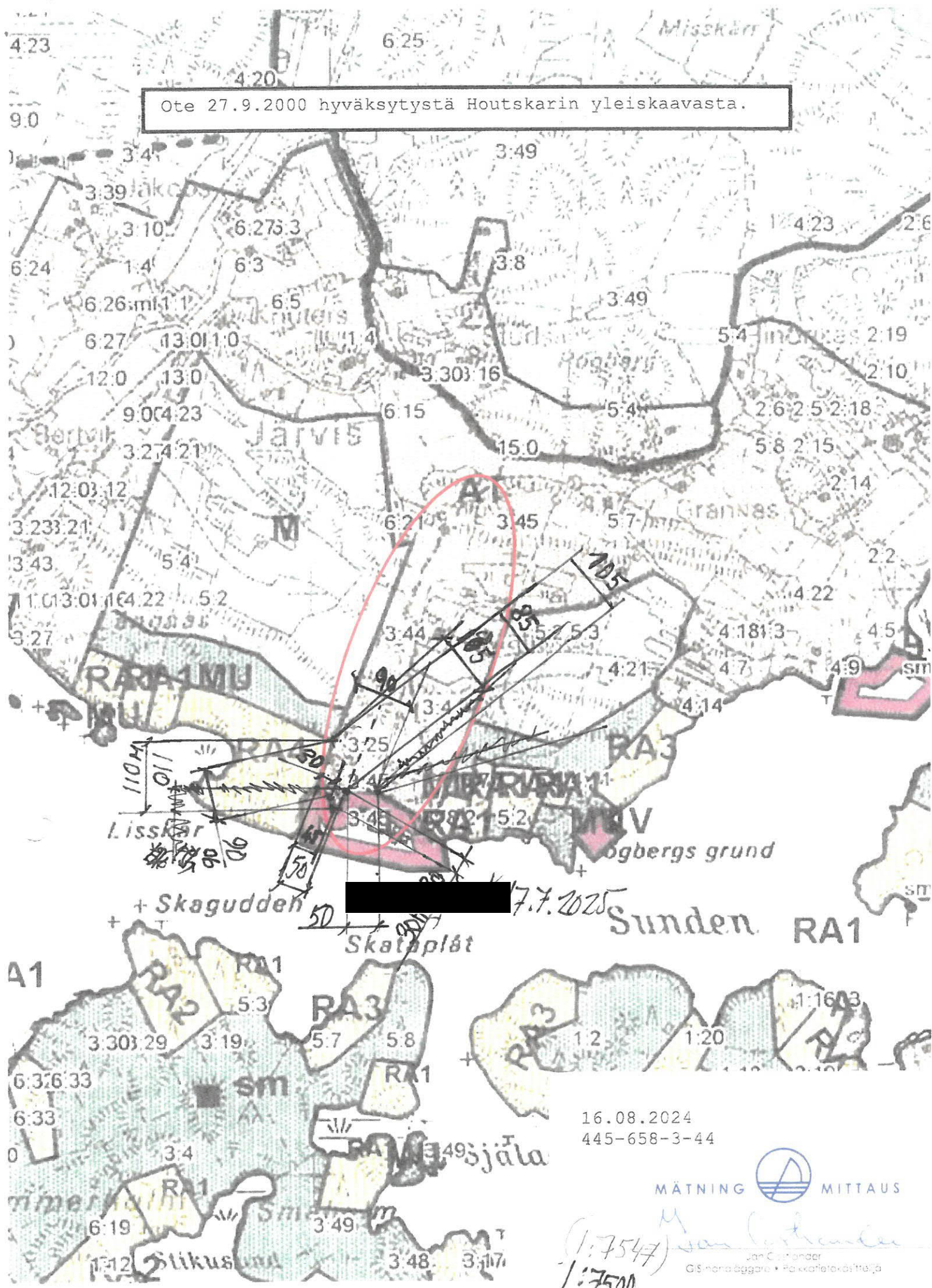
OMPRÖVNING AV UNDANTAGSLOV 445-2025-223

- SITUATIONSPLAN 5+1 blad

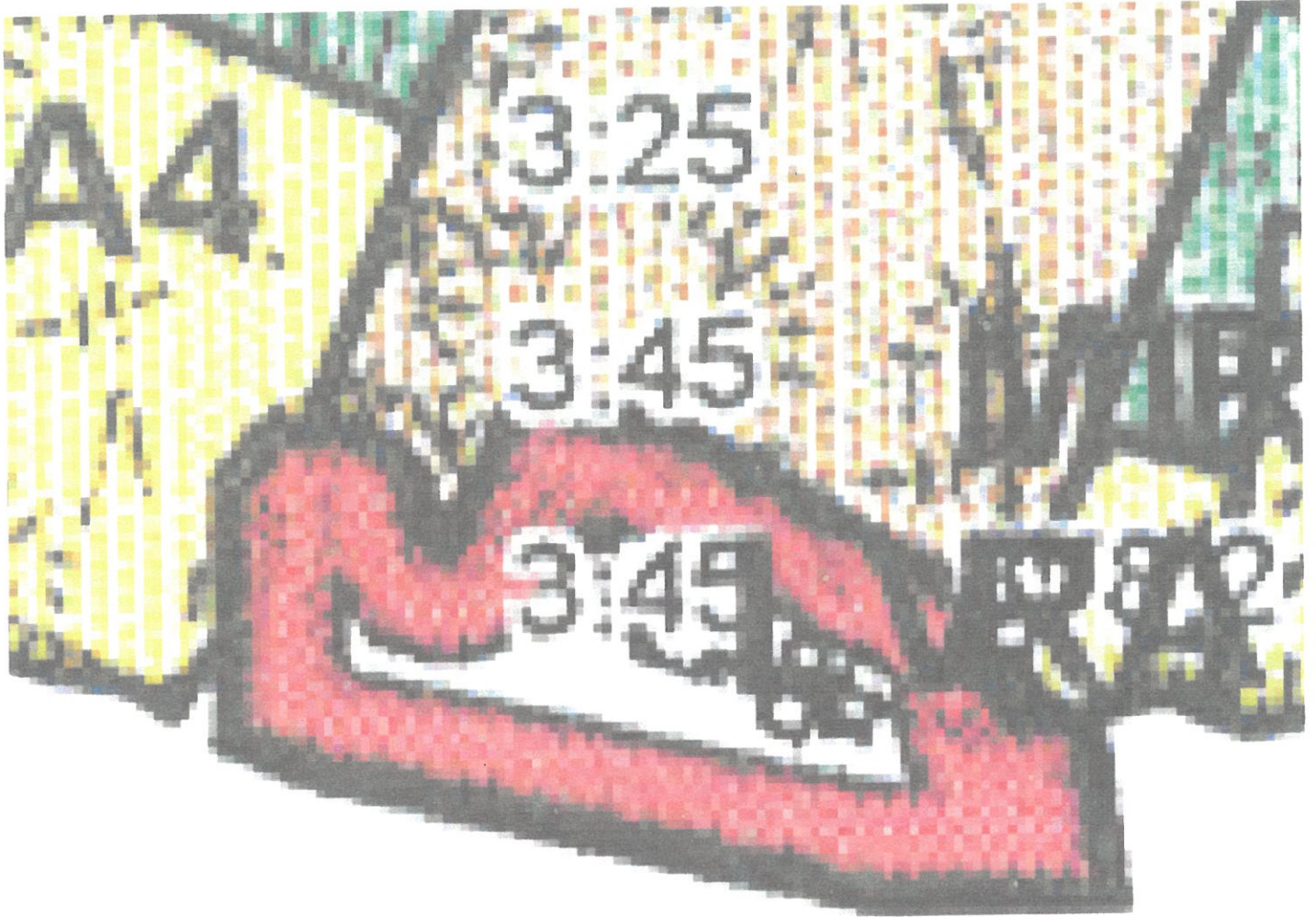
- BILAGOR 6st



Ote 27.9.2000 hyväsytyistä Houtskarín yleiskaavasta.

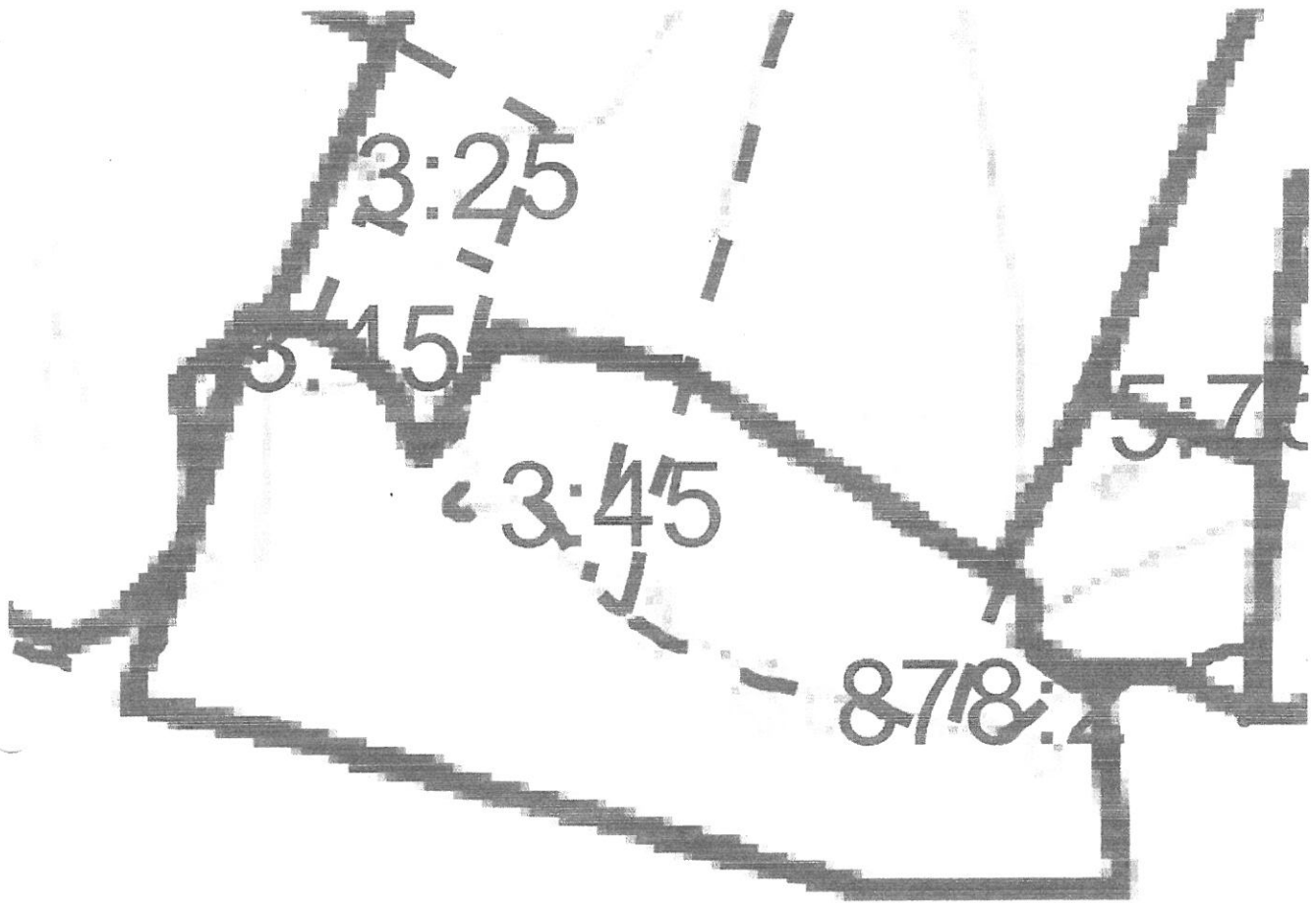


UTDRAG 1.



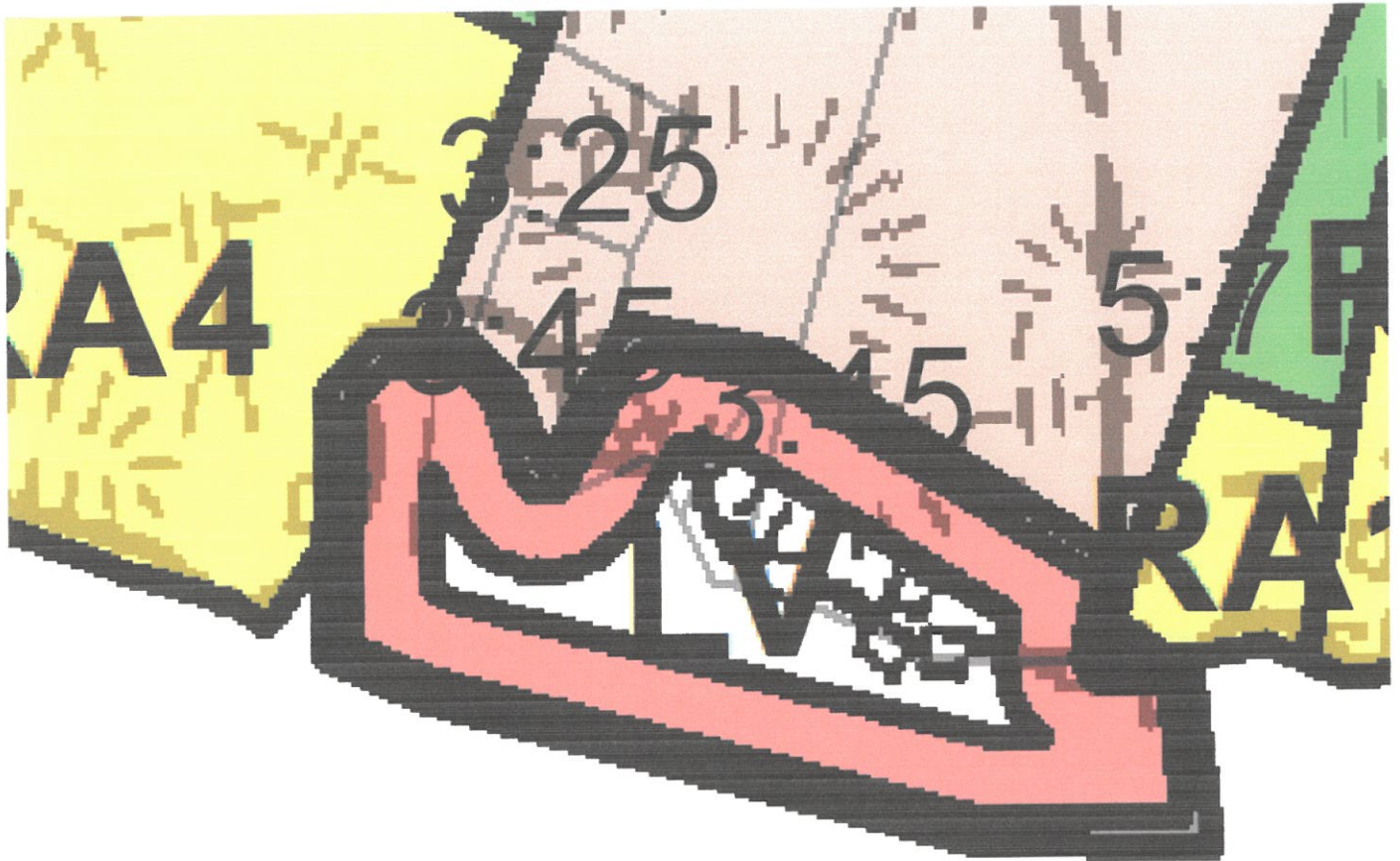
UTDRAG 1. GODKÄND HOUTSKÄRS GENERALPLAN 27.9.2000
(1:1915)
FINAL 1:2000

UTDRAG 2.



UTDRAG 2. HOUTSKAR KARTBLAD 3 POF. GODKJEND 22.5.2018

9 1443
1-2000



Idan

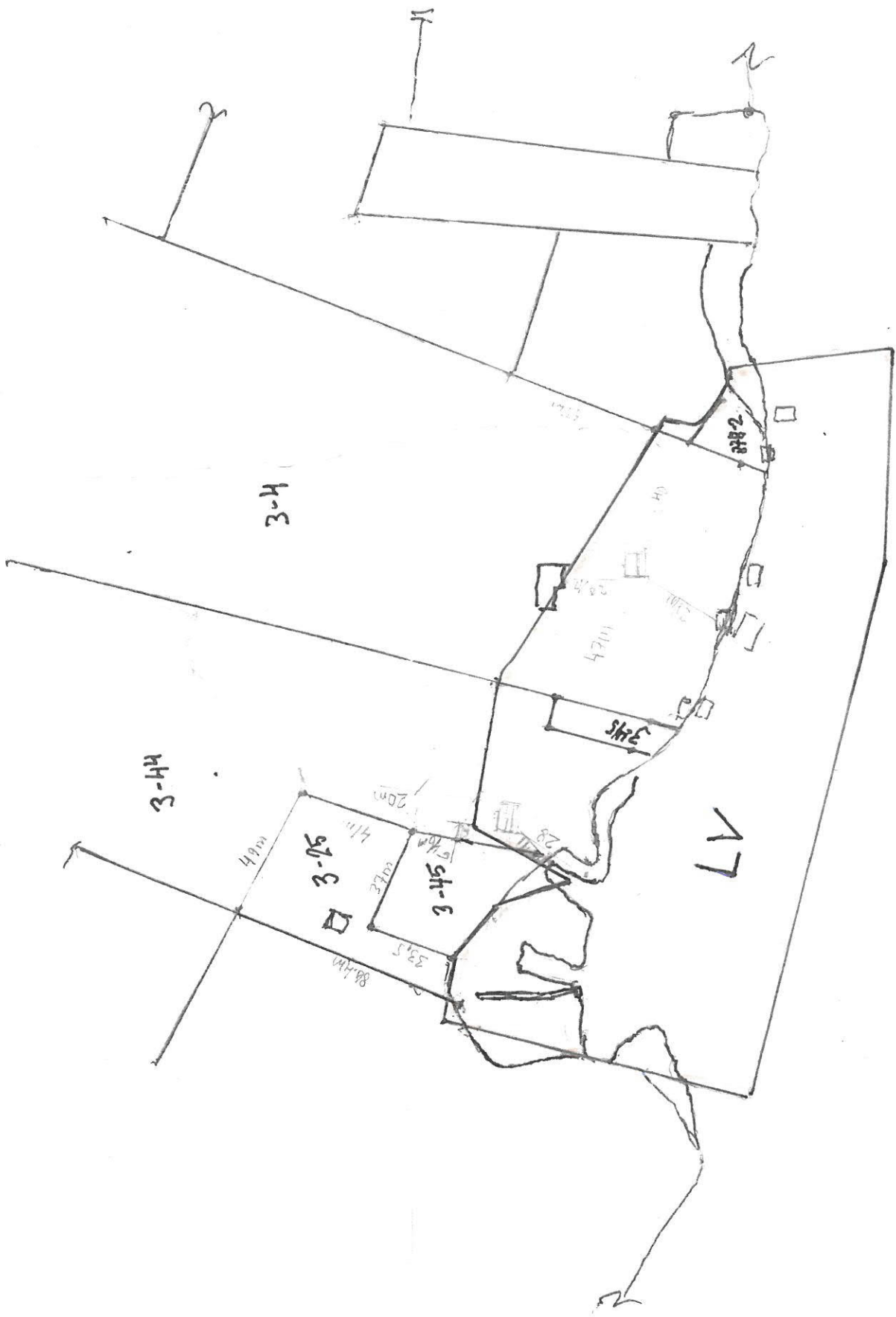
27.9.2000 GODKÄNDA GENERALPLAN FÖR HOUTKÄR OCH MINDRE PLAN-
ÄNDRINGAR ÄNDA TILL 27.3.2018

SAMMANFATTNING GAMMAL DEL 4.

1:2000

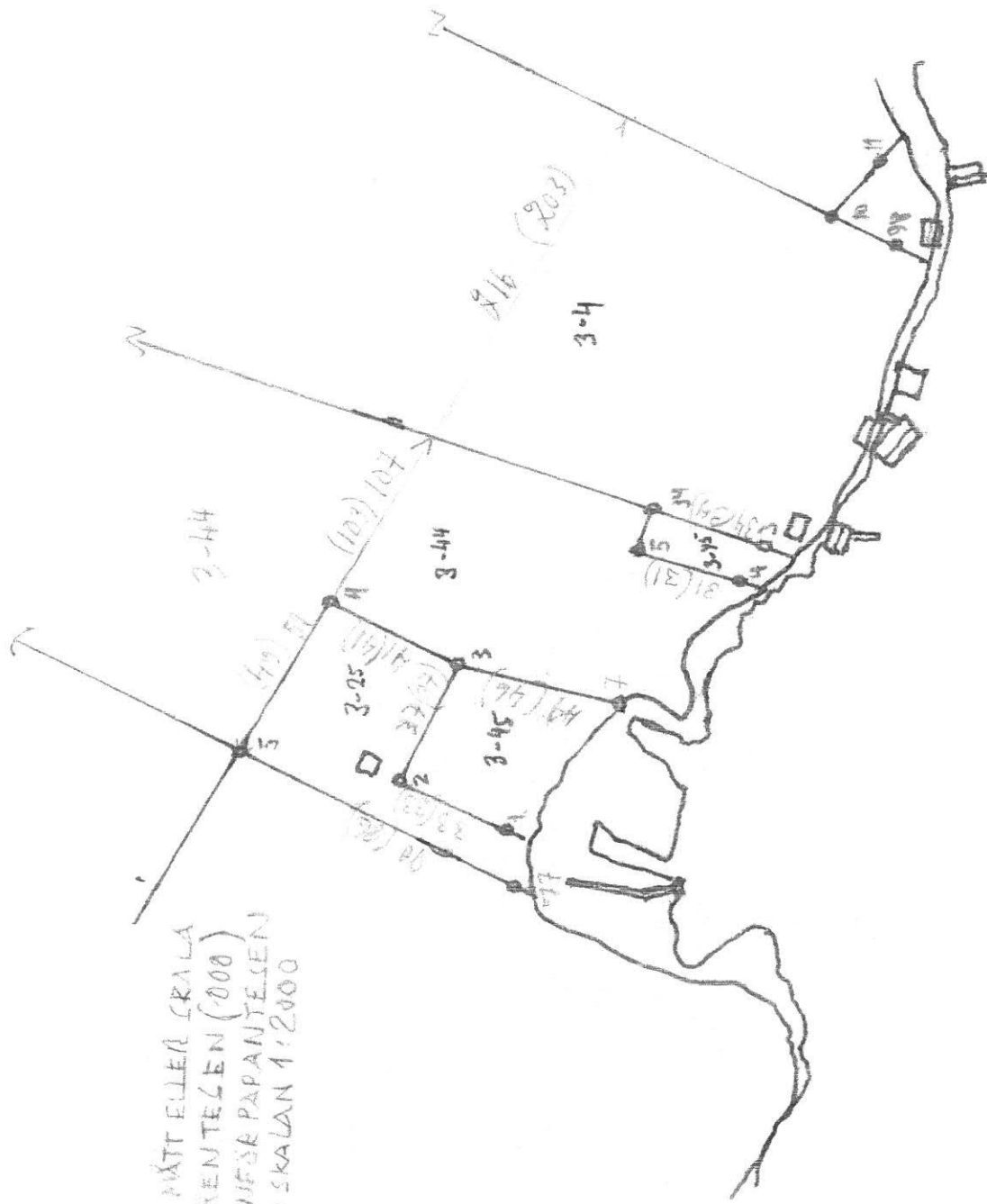
[illegible]

SKALA 1:1450



SKALA 1:2000

FARMSTED LV-OMLØSE

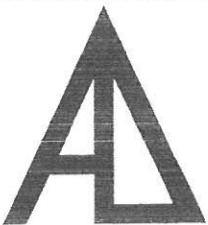
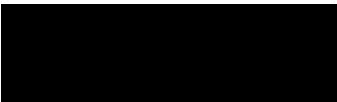


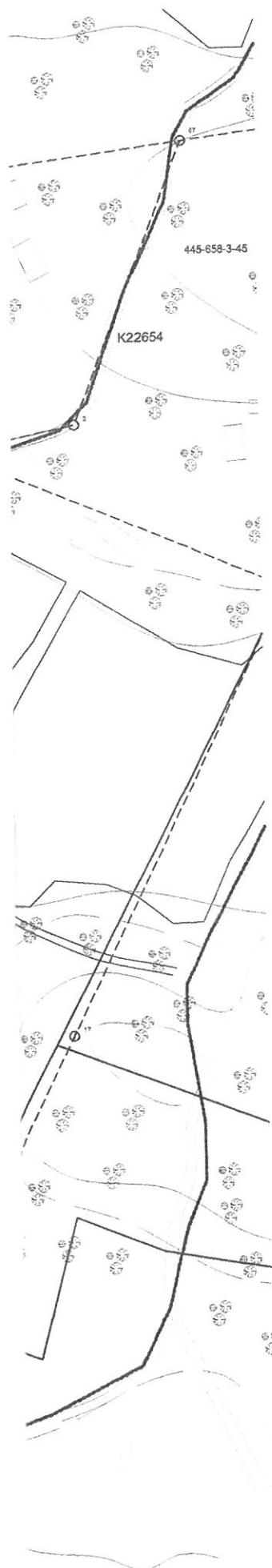
HÄTT MÄTT ELLER SKALA
I PÅRENTTELEN (2008)
UTANFÖR PÅRENTTELEN
MED SKALAN 1:2000

KOPIERATS FRÅN LANTMÄTERIVÄRDETS KARTPLATS JERNVÄG, HOUTSKÄR
MED FASTIGHETSGRÄNSEN
FLYKTFÖR

(1:1922)
SKALA 1:2000

1/6

K.osa/Kylä 445-658-3-44	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide Uudisrakennus, Sauna	Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks.n:o 1
Rakennuskohteen nimi ja osoite Järvis 21760 Houtskari	Piirustuksen sisältö Asemapiirustus Havainnekuva	Mittakaava 1:500 1:2500
	Suunnittelijan nimi & päivämäärä Parainen 30.10.2024  Kristina Blomqvist ✉ kristina@a-d.fi	
		☎ 040 75 33 101



Lupaa koskeva



Puu



Tonttiraja



Kiinteistötunnus

445-658-3-44

Kyläalue

AT

Kiinteistön pinta-ala: 42 360 m²

Uusi rakennuspaikka: > 5000 m²
Rakennusoikeus: 300 + 200 m²



Haetaan lupaa:

UUDISRAKENNUS

1. Sauna

29 m²

- Uusi vesikaivo
- Uusi jätevesijärjestelmä: BioBox M



$\frac{3}{8}$

4
2



H/6

445-658-3-25

445-658-3-4

A: 42 360 m²

AT

Y2001-34449

Rakennuspaikka:
> 5000 m²

445-658-3-45

UUSI
PORAKAIVO

BioBox M
+ kivipesä

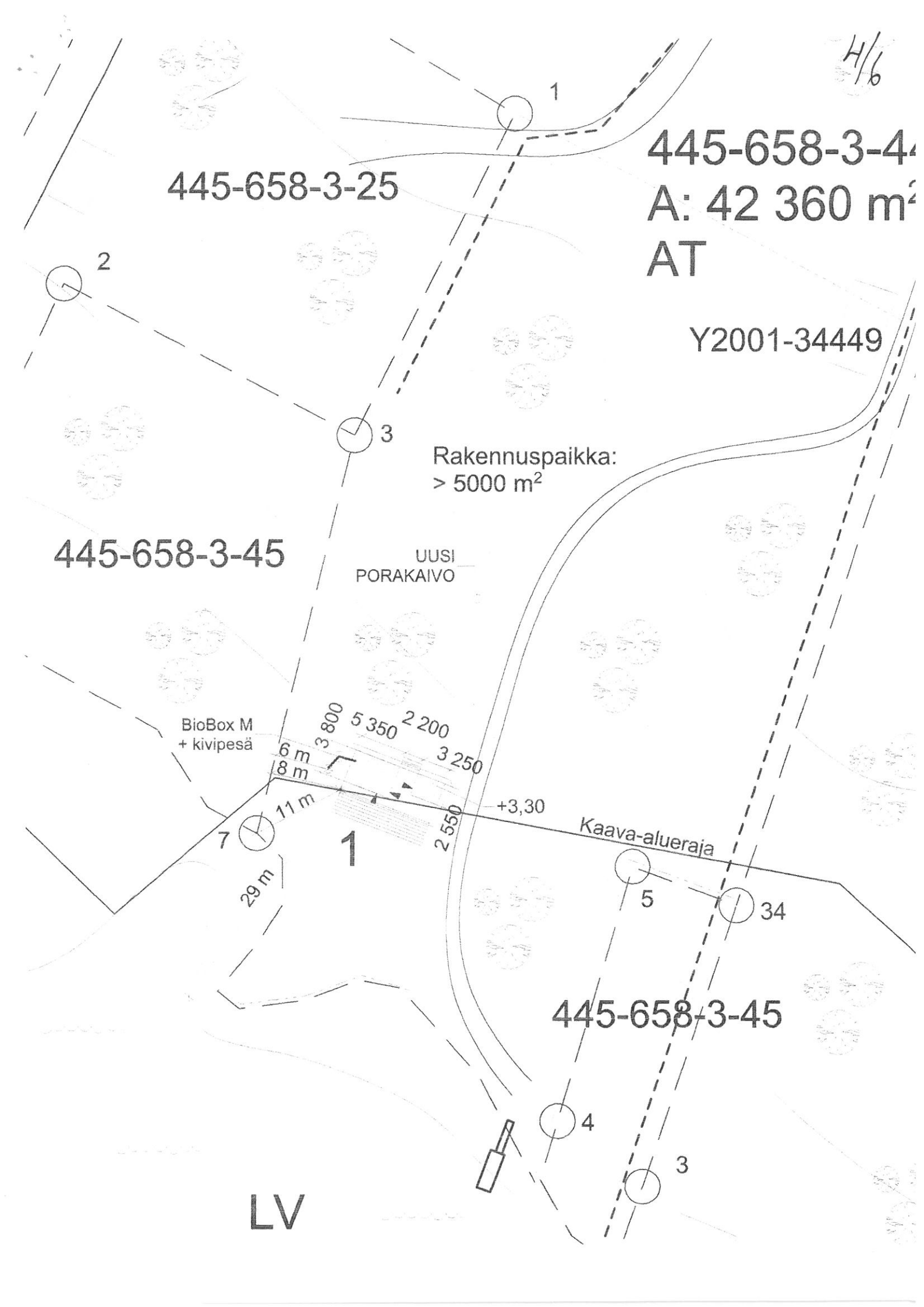
3 800 5 350 2 200
6 m 8 m 11 m
3 250
2 550

+3,30

Kaava-alue

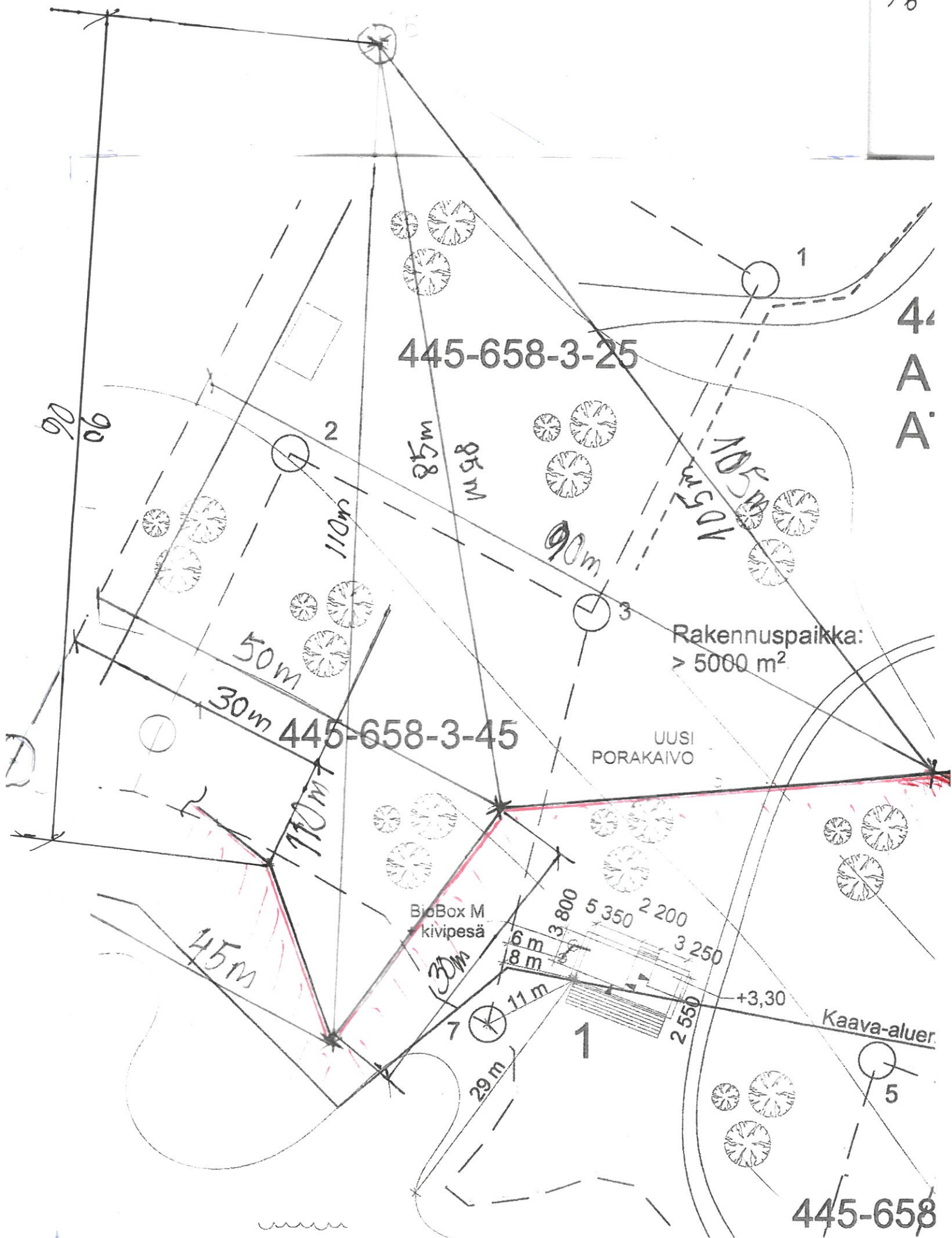
445-658-3-45

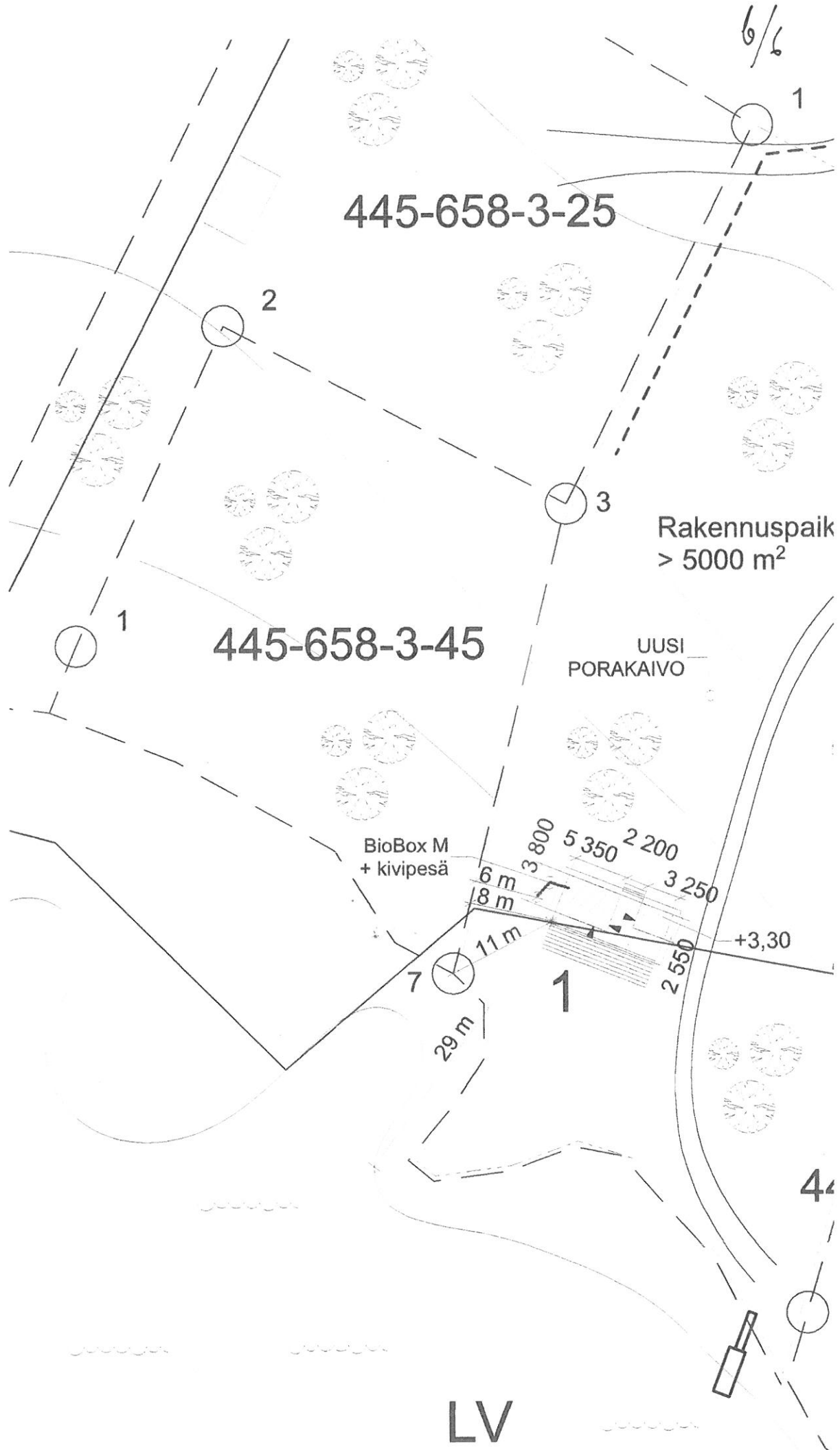
LV



1:500

5/6





445-658-3-25

Rakennuspaik
> 5000 m²

445-658-3-45

UUSI
PORAKAIVO

BioBox M
+ kivipesä

+3,30

LV