

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

19/11 2025

ÅBO FÖRVALTNINGSDOMSTOL
PL 32, 20101 Åbo
Lasarettsgatan 2-4, Åbo

BESVÄR

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

Tillståndsnämnden 07.10.2025 § 34

710/10.03.00/2025

LV-planområdesgränsen i undantagslovet bör förkastas och bastubyggnaden placeras på nytt efter att LV-planområdets gräns har noggrannare granskats och inritats i situationsplanen.

Konsekvent har inte något beaktats av utredningarna och anmärkningarna som gjorts i hörande av granne och i omprövningsbegäran.

Ärendet betr. LV-områdesgränsen har inte i tillräcklig utsträckning undersökts.

Det är inte likabehandling av grannarna och kränker hans rättigheter

För att erhålla en mer objektivt bedömning och beslut i ärendet, ber jag förvaltningsdomstolen utföra en syn på platsen.

Pargas den 19.11.2025

Högaktningsfullt



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

Tillståndsnämnden 07.10.2025 § 34
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 byggsplats 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
Generalplanekarta 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

Förslaget godkändes.

Delgivning

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

Utdragets riktighet bestyrks

13.10.2025


Katarina Östman
nämndsekreterare

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 34

BESVÄRSANVISNING

I detta beslut söks ändring genom förvaltningsbesvär.

Besvärsrätt

Besvär över detta beslut får anföras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet samt av den som har besvärsrätt enligt särskilda bestämmelser i lag. En myndighet får även anföra besvär över beslutet om överklagandet är behövligt med anledning av det allmänna intresse som myndigheten ska bevaka.

Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet. Dagen för delfåendet räknas inte med i besvärstiden.

Delfåendet av beslutet anses ha skett den sjunde dagen efter att kungörelsen och beslutet publicerades på stadens hemsida.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten Åbo förvaltningsdomstol senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndighetens registratur stänger. Om den sista dagen för att anföra besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvärsmyndighet

Besvär anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

Postadress: PB 32, 20101 Åbo
Besöksadress: Lasarettsgatan 2-4, Åbo
E-postadress: turku.hao(at)oikeus.fi
Faxnummer: 029 56 42414
Telefonnummer: 029 56 42400

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (*yrkandena*),
- 3) grunderna för yrkandena,
- 4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändrings-sökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om

kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besväransvisning,
- 2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Pargas stads registratur.
Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, e-postadress: [pargas\[a\]pargas.fi](mailto:pargas[a]pargas.fi).

Kungörelsens publiceringsdatum 14.10.2025.

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä / Saunarakennus kiinteistölle 445-658-3-44

Lupalautakunta 07.10.2025 § 34
710/10.03.00/2025

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918,
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

██████████ on tehnyt määräajassa oikaisuvaatimuksen päätöksestä ja katsoo, että rakennuksen sijainti on suunnitelmassa esitetty virheellisesti suhteessa yleiskaavan AT-alueen ja LV-alueen rajoihin sekä vaatinut asian uudelleen arviointia. Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Selostus asiasta

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Matiskogen 51, Jerfvisissa, Houtskarissa ja se on pinta-alaltaan 4,236 ha suuruinen. Kiinteistö on jo osittain rakennettu. Alueella voimassa olevan Houtskarin yleiskaavan (voim. 27.09.2000) kyläalueen (AT) kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia niihin liittyvine talousrakennuksineen sekä elinkeinotoimintaan tarkoitettuja rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukainen sallittu kokonaisrakennusoikeus pysyvää asumista varten on 500 k-m², josta asuinrakennus saa olla korkeintaan 300 k-m² ja talousrakennuksia saa rakentaa yhteensä korkeintaan 200 k-m².

Hakija hakee nyt poikkeamislupaa saunan rakentamiseksi (29 k-m²) alueelle, jolla kaava ei ohjaa rakentamista. Saunan etäisyys rantaan on noin 10 metriä, mikä on vähemmän kuin mitä rakennusjärjestyksessä määrätään.

Hakija perustelee poikkeamista niin, että kiinteistö on jo olemassa oleva vanha osittain rakennettu rakennuspaikka, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen ja joka sijaitsee noin 500 m rannasta.

Kiinteistöllä olemassa oleva pihapiiri rakennuksineen ei ole ranta-alueella. Se on kuitenkin huomioitava osana yleiskaavan tausta-aineistona olevan rakennusoikeuslaskelman mukaista tälle kiinteistölle osoitettua laskennallista pinta-alaperusteista potentiaalista rakennusoikeutta. Yleiskaavakartalla ei kuitenkaan ole osoitettu kiinteistökohtaista rakennusoikeutta kyläalueilla lainkaan. Yleiskaavan selostuksessa on määritelty kiinteistökohtainen maapinta-alaperustainen rakennusoikeus seuraavasti: rakennusjärjestyksen vähimmäisedellytykset täyttävällä, alle 3,0 hehtaarin suuruisella maanomistusyksiköllä on 1 rakennusoikeus ja vähintään 3,0 hehtaarin suuruisella, mutta enintään 6,0 hehtaarin suuruisella maanomistusyksiköllä on 2 rakennusoikeutta.

Näin ollen tälle 4,236 ha suuruiselle kiinteistölle olisi yleiskaavassa voitu osoittaa olemassa olevan kuivan maan rakennuspaikan lisäksi myös yksi ranta-alueelle, jos yleiskaavassa olisi erikseen osoitettu kyläalueiden kiinteistökohtainen rakennusoikeus.

Koska uusi sauna sijaitsee rannalla, ei se siten ole osa kiinteistöllä kauempana sisämaassa olemassa olevaa pihapiiriä vaan se on käsitettävä kokonaan uudeksi rantarakennuspaikaksi ja sen ensimmäiseksi rakennettavaksi rakennukseksi.

Kiinteistö on maapinta-alaltaan iso ja sillä on yli 50 m rantaviivaa, mikä on rakennusjärjestyksen mukaan riittävästi rakennuspaikkaa varten ranta alueella. Suunniteltu sauna on pääosin sijoitettu kaavassa osoitetulle kyläalueelle (AT) ja osittain vene-, vieras- tai yhdysliikennesatama-alueelle (LV).

Kaavoituspäällikkö on päätöksessä tarkemmin esitetyn perusteluin katsonut, että poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät ja hakemus on voitu siten hyväksyä. Poikkeamispäätös perusteluineen on oheismateriaalina.

Luvanhakijan kuuleminen

Luvanhakijalle on varattu tilaisuus antaa oikaisuvaatimuksesta vastine, jossa hän katsoo, ettei oikaisuvaatimus anna aihetta muuttaa myönnettyä poikkeamispäätöstä. Samalla hän on toimittanut uuden asemapiirroksen, jossa on rakennuksen sijaintia tarkennettu siten, ettei se sijoitu yleiskaavan LV-alueelle. Vastine ja tarkennettu asemapiirros on oheismateriaalina.

Kaavoituspäällikön kanta

Kaavoituspäällikkö katsoo, että poikkeamisen myöntämisen edellytykset ovat olleet olemassa eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty perusteita päätöksen muuttamiseksi muilta osin kuin mitä tarkistettu asemapiirros osoittaa. Asemapiirroksen muutosta on pidettävä niin vähäisenä, ettei naapurien uudelleen kuuleminen myöskään ole tarpeen.

Sovellettava laki

Lupahakemus on tullut vireille 8.1.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislain säännöksiä sekä Paraisten kaupungin 1.6.2025 voimaan tullutta hallintosääntöä.

Toimivalta

Paraisten hallintosäännön 32 §:n mukaan lupalautakunta toimii rakentamislaisissa tarkoitettuna oikaisuvaatimuksen käsittelystä vastaavana viranomaisena.

Oheismateriaali

Poikkeamispäätös 9.6.2025
Oikaisuvaatimus 17.7.2025
Yleiskaavakartta ja kaavamääräykset
Luvanhakijan vastine
Tarkistettu asemapiirros 30.9.2025

Esittelijä

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642,
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

Päätösehdotus

Lupalautakunta päättää, että hakijan täydennettyä oikaisuvaatimuksen johdosta asemapiirrosta siten, että saunarakennus sijoittuu kokonaisuudessaan yleiskaavan AT-alueelle, oikaisuvaatimus ei johda muihin toimenpiteisiin ja

kaavoituspäällikön tekemä poikkeamispäätös voidaan pysyttää voimassa muutetun asemapiirroksen mukaisena.

Päätöksestä kuulutetaan rakentamislain 70 §:n mukaisesti.

Perustelut

Poikkeamishakemus täyttää luvan myöntämisen edellytykset eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty perustetta, jonka vuoksi päätöstä tuli muuttaa muilta osin kuin asemapiirroksessa esitetyn rakennuksen sijainnin osalta.

Lainkohdat

Rakentamislaki 57, 178 ja 180 §

Päätös

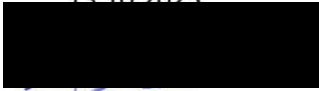
Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Luvanhakija, oikaisuvaatimuksen tekijä, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Otteen oikeaksi todistaa

13.10.2025


Katarina Östman
lautakuntasihtööri

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 34

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen ja sitä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen Turun hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
Sähköpostiosoite: turku.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42414
Puhelinnumero: 029 56 42400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Paraisten kaupungin kirjaamosta. Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen, sähköpostiosoite: parainen[a]parainen.fi.

Kuulutuksen julkaisupäivä 14.10.2025.

OFFENTLIG KUNGÖRELSE

Beslut enligt bygglagen

Kungörelsens publiceringsdatum

14.10.2024

Datum för delfående av beslutet

Delfåendet av beslutet anses ha skett den sjunde dagen efter att kungörelsen publicerades, dvs. 21.10.2025.

Ärende

Tillståndsnämnden har 7.10.2025 § 34 beslutat 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.

Framläggande av kungörelsen och beslutet för allmänheten

Kungörelsen och beslutet hålls framlagda för allmänheten 14.10 - 20.11.2025 på Pargas stads webbplats www.pargas.fi > Kungörelser

Sökande av ändring

Ändring i beslutet får sökas genom besvär hos Åbo förvaltningsdomstol på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Besvär skall anföras skriftligen inom 30 dagar från delfåendet av beslutet. Delfåendet anses ha skett den sjunde dagen efter att kungörelsen om beslutet publicerades. Besvärstiden utgår 20.11.2025.

Pargas 14.10.2025

Tillståndsnämnden

JULKINEN KUULUTUS

Rakennuslain mukainen päätös

Kuulutuksen julkaisupäivä

14.10.2024

Päätöksen tiedoksisaantipäivä

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta eli 21.10.2025.

Asia

Lupalautakunta on 7.10.2025 §:ssä 34 päättänyt, että hakijan täydennettyä oikaisuvaatimuksen johdosta asemapiirrosta siten, että saunarakennus sijoittuu kokonaisuudessaan yleiskaavan AT-alueelle, oikaisuvaatimus ei johda muihin toimenpiteisiin ja kaavoituspäällikön tekemä poikkeamispäätös voidaan pysyttää voimassa muutetun asemapiirroksen mukaisena.

Kuulutuksen ja päätöksen nähtävilläpito

Kuulutus ja päätös asetetaan julkisesti nähtäville 14.10. - 20.11.2025 Paraisten kaupungin verkkosivuille www.parainen.fi > Kuulutukset

Muutoksenhaku

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) tarkoitetulla tavalla. Valitus on tehtävä kirjallisesti 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksestä annetun kuulutuksen julkaisemisesta. Valitusaika päättyy 20.11.2025.

Parainen 14.10.2025

Lupalautakunta

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, altså 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 byggrätt 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 ifrågasvarande LV-områdets plangräns som aviker vesäntligt 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, altså 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 ifrågasvarande situationsplan.

För att ytterligare förstärka min ståndpunkt och uppfattning, bifogas ifrågasvarande situationsplan med LV-planområdesgränsen inritad uppmätt från ”ote 27.9.2000 hyväksytyistä Houtskarín yleiskaavasta” undertecknad av Jan Costiander den 16.8.2024. Kartutdraget har en ungefärlig skala på 1:7500 som är alldeles tillräcklig nogrann 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 sannulikt 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 tork.

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/pelärhöjd, jämfört med den planerade platsen och höjden, så byggnaden skyddas inte sämre på berget ovanför där även tallkronurna nedanom är till skydd mot havet förutom de fälda tallarna.

Det ser ut som om man först på ett ungefär valt byggplatsen och seda 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 gmeralplans 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.

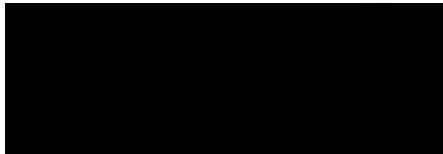
Asiaan liittyvän poikkeuslupapäätöksen Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä 09.06.2025 § 280 (445-2025-2230) oikaisuvaatimus on osa tämän rakennuslupan oikaisuvaatimusta. Kopiot ja täsmennykset ohessa.

Pargas byggnadstillsyn
Pargas rakennusvalvonta

29-07-2025

Anlänt /Saapui
Nr/Nro _____

Pargas den 29.7.2025



Pargas byggnadsnämnden
Pargas tekniska nämnden
29-07-2025
Antaget / Självklart
Nr/Nro _____

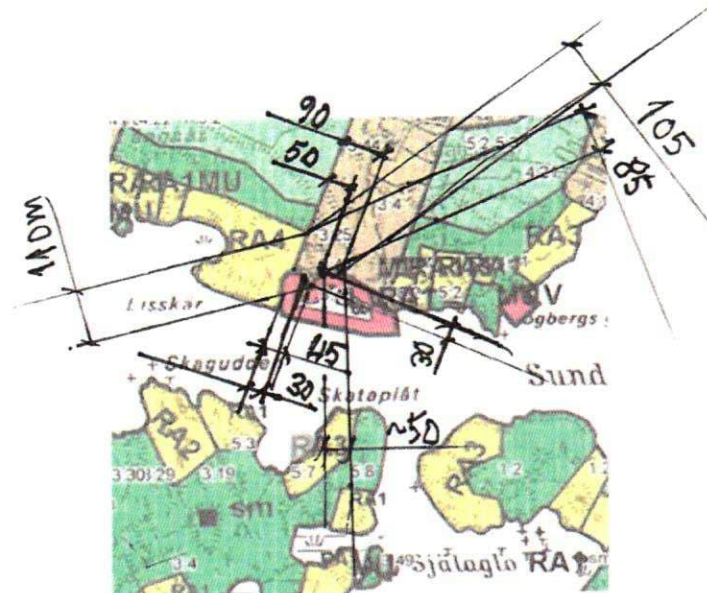
Bilagor: Bilagor till omprövningsbegäran för bygglov 2024-764, 9 st.

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

BILAGOR TILL OMRÖVNINGSBEGÄRAN
FÖR BYGGLÖV 2024-764. 9. ~~SKYLLAN~~



ÖTDRAG UR 27.9.2000 GODKÄNDA HOUTSKÄRS
 GENERALLPLAN, MED INFÖRDA UPPMÄTTA AVSTÅND

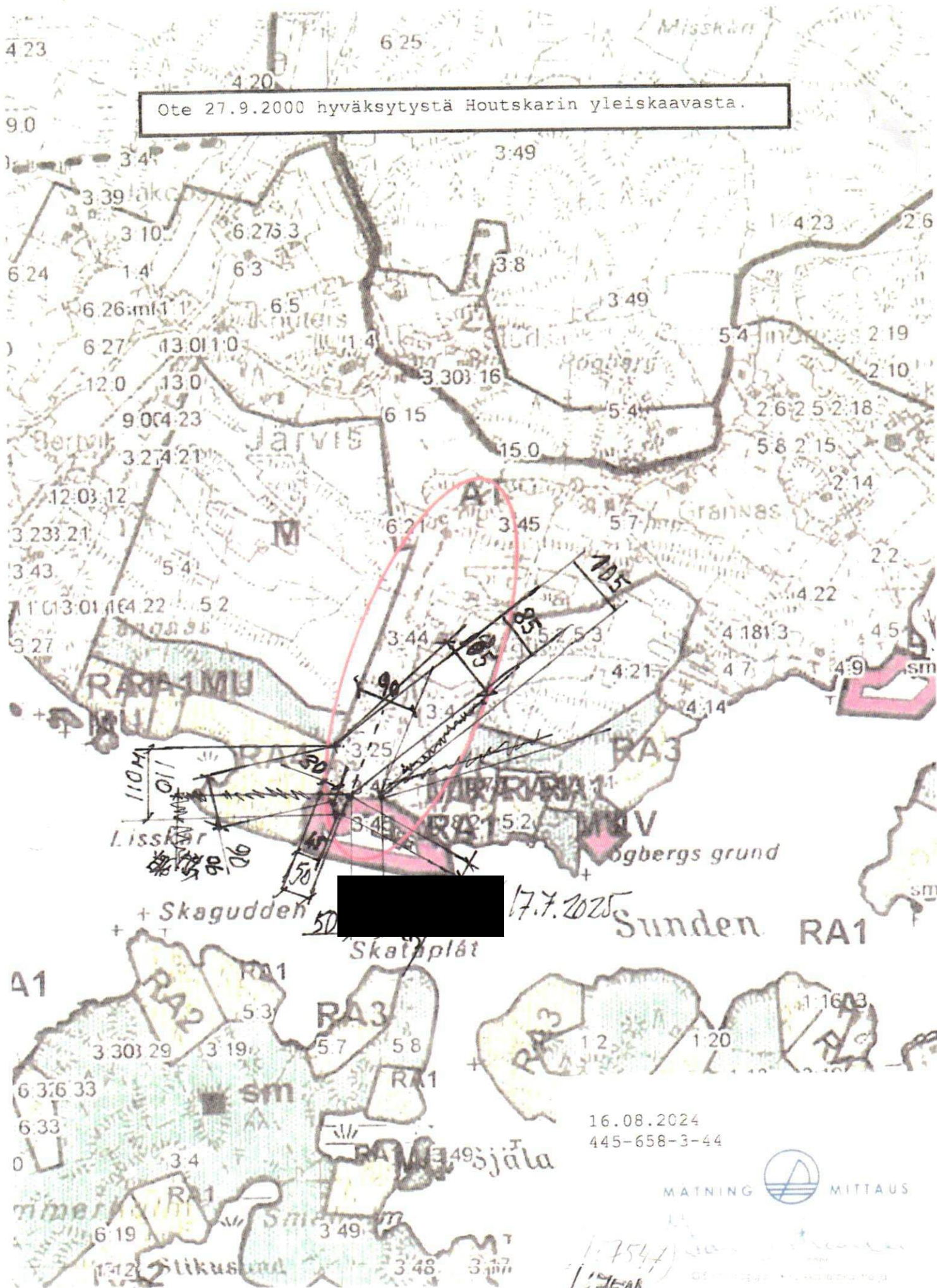


28.7.2025

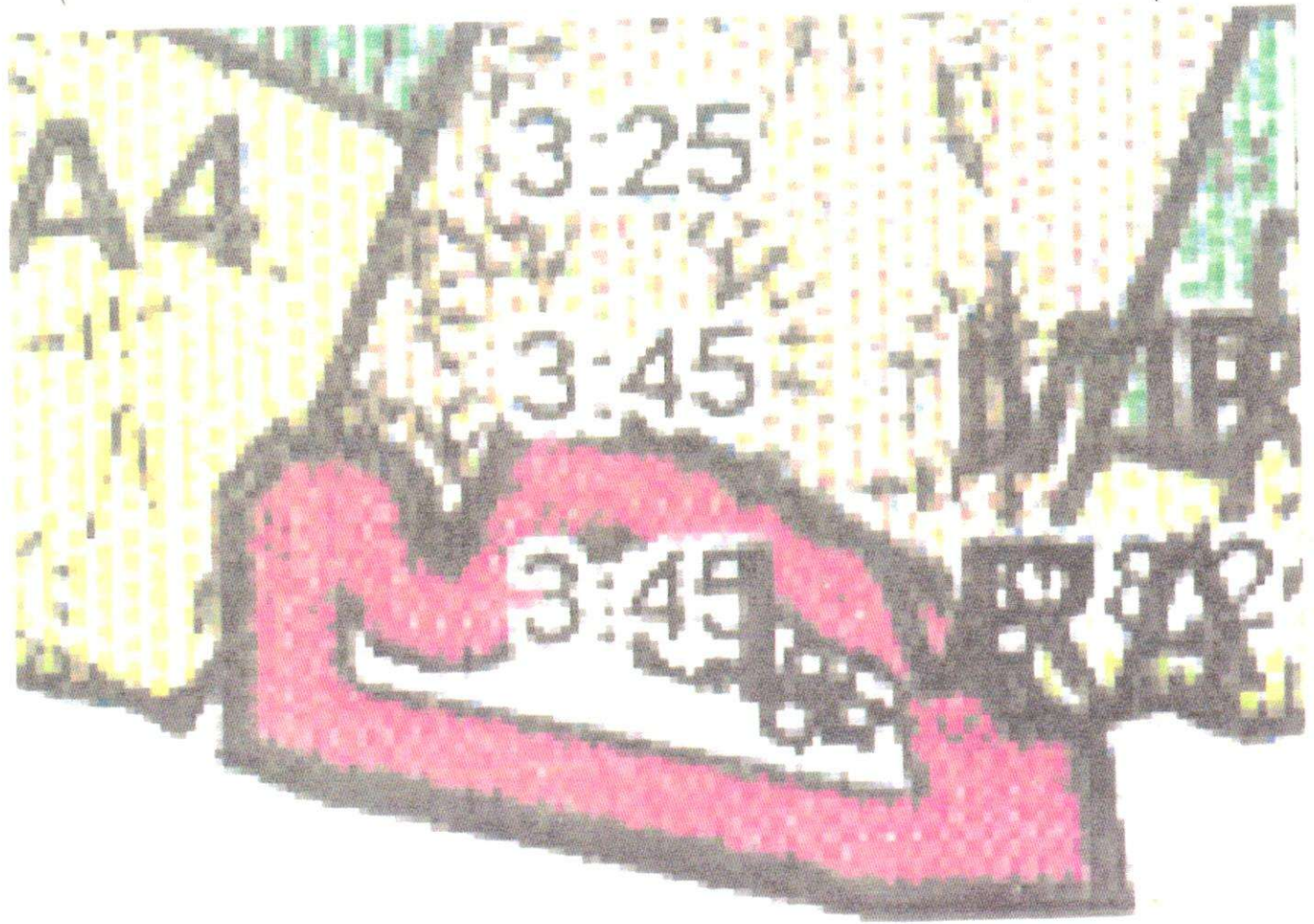
1mm = 15m

SKALA 1:15000

Ote 27.9.2000 hyväksytystä Houtskarín yleiskaavasta.

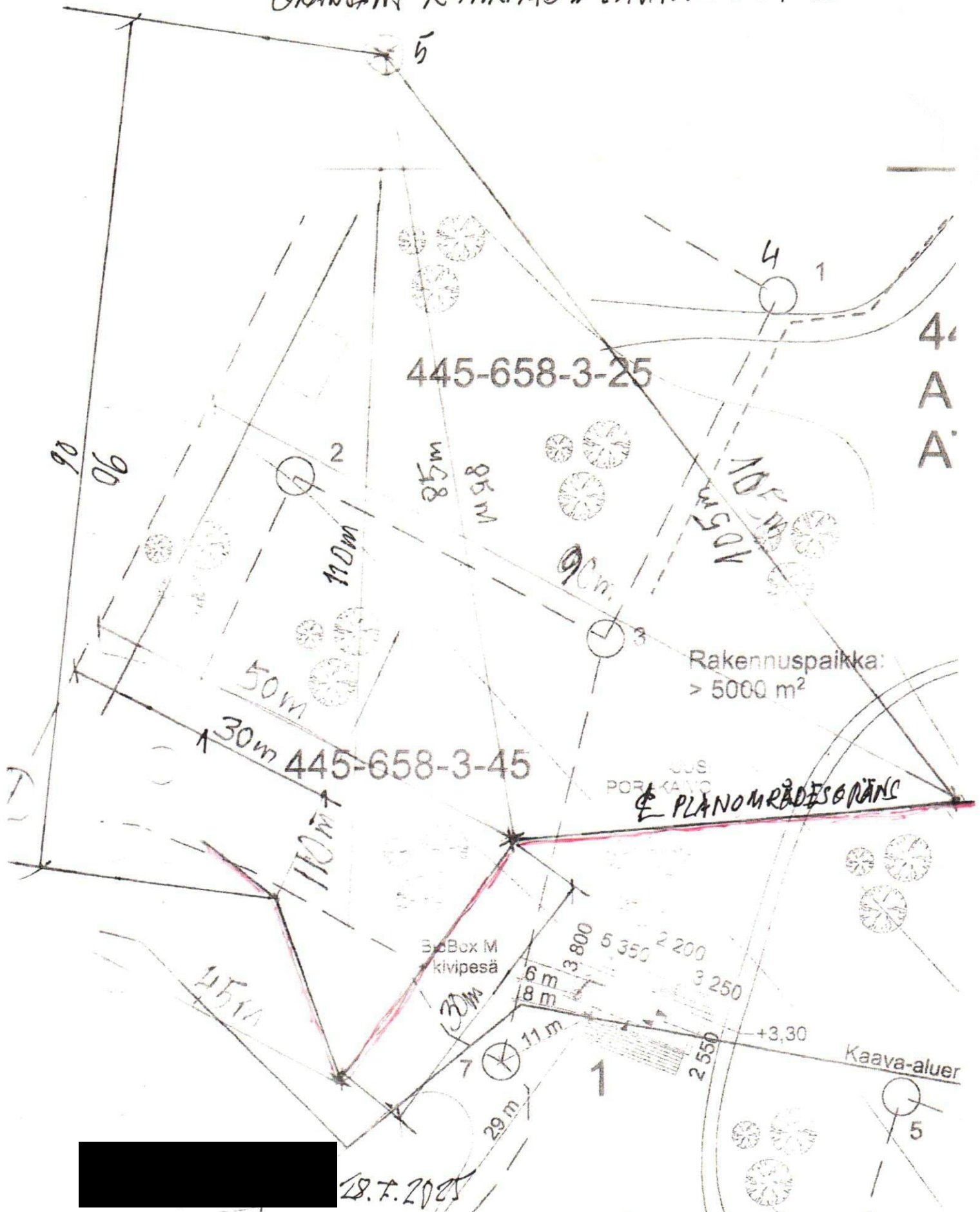


UTDRAG 1.



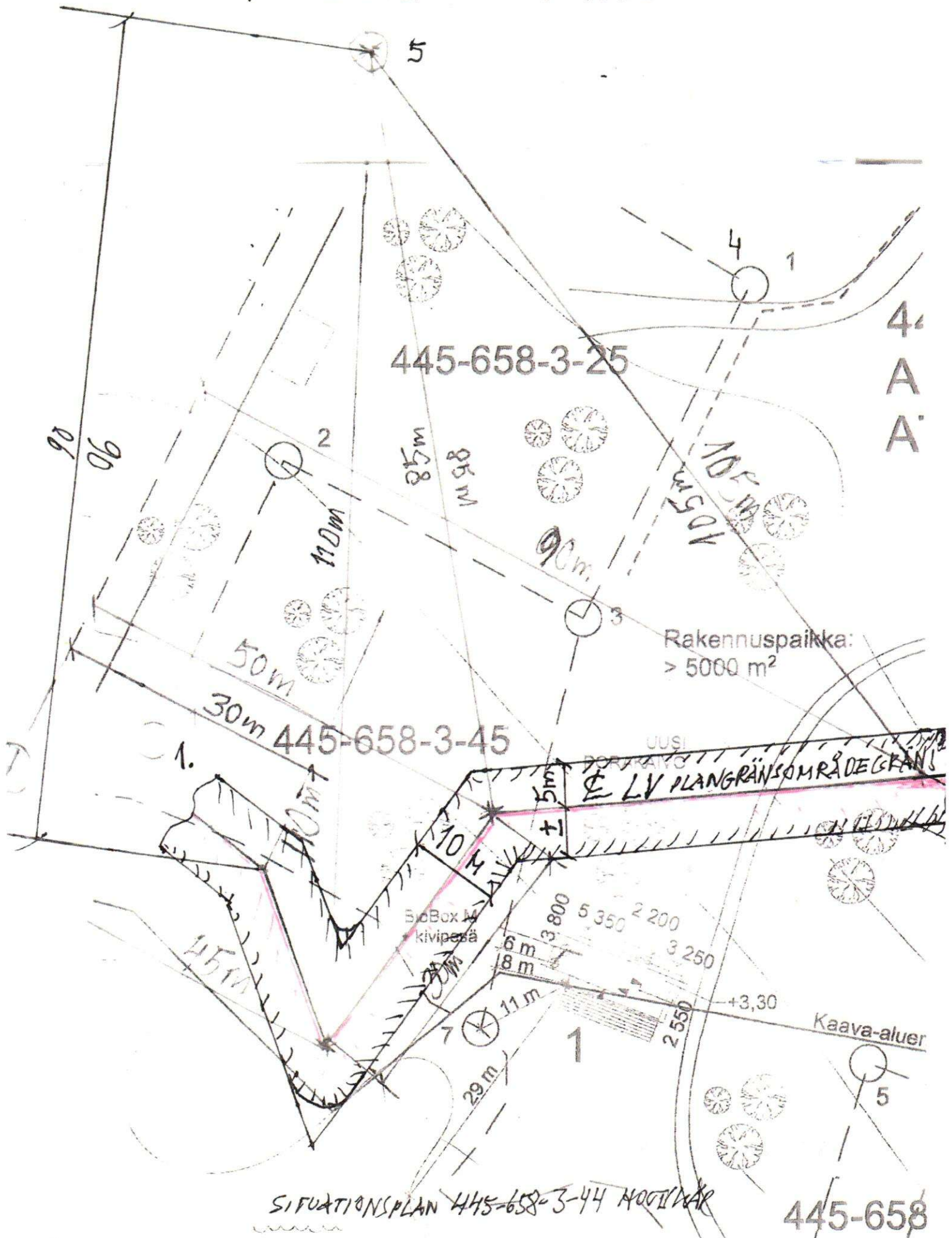
UTDRAG 1. GODKÄND HÖÖRSKÄRS GENERALPLAN 27.9.2000
(9.11.00)
MÅL 1:2000

GRÄNSENS LINJE 1:500
KÄRRTAD & SITUATIONSPLANEN

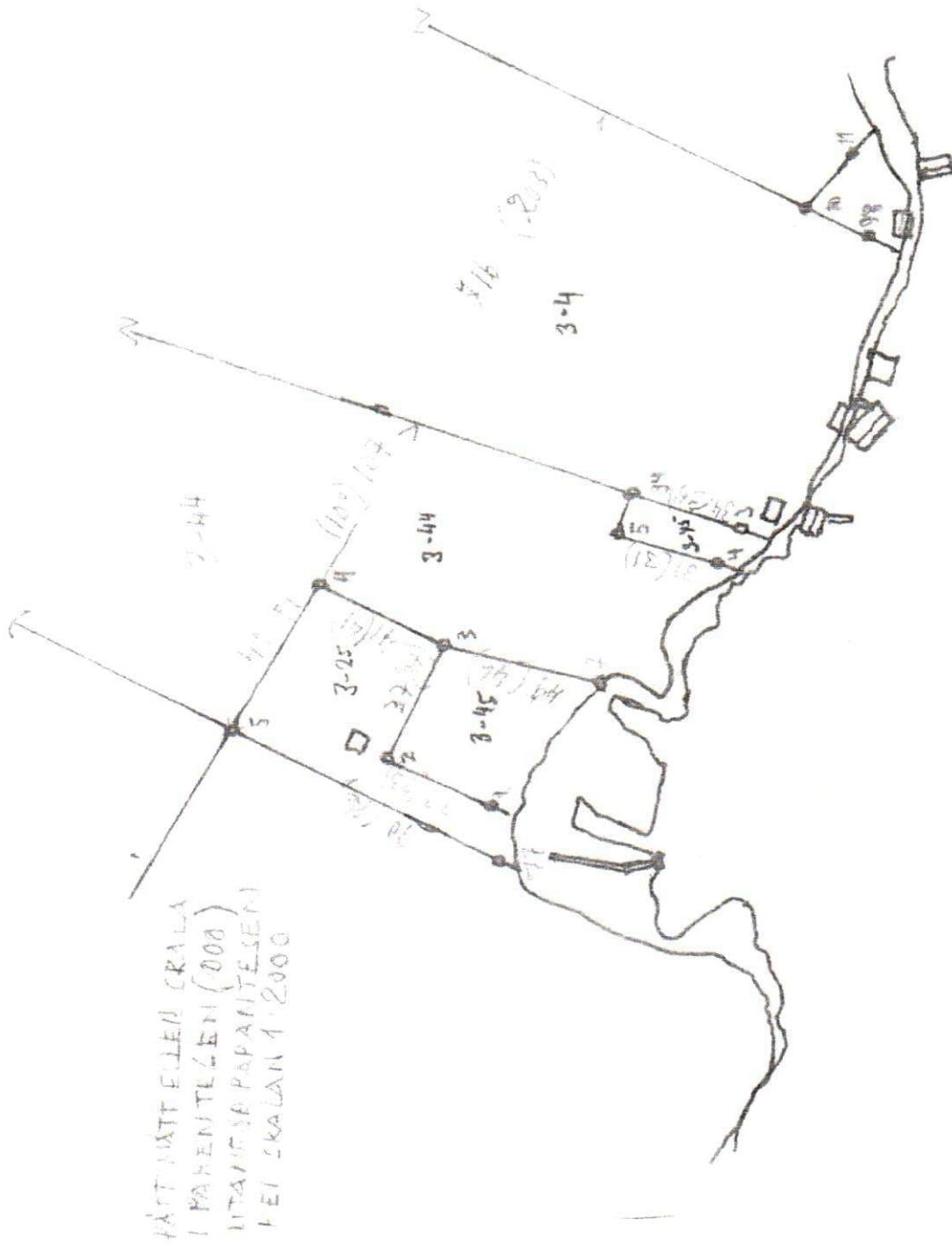


SITUATIONSPLAN 445-658-3-44 KORTSKÄR 445-658

1:500



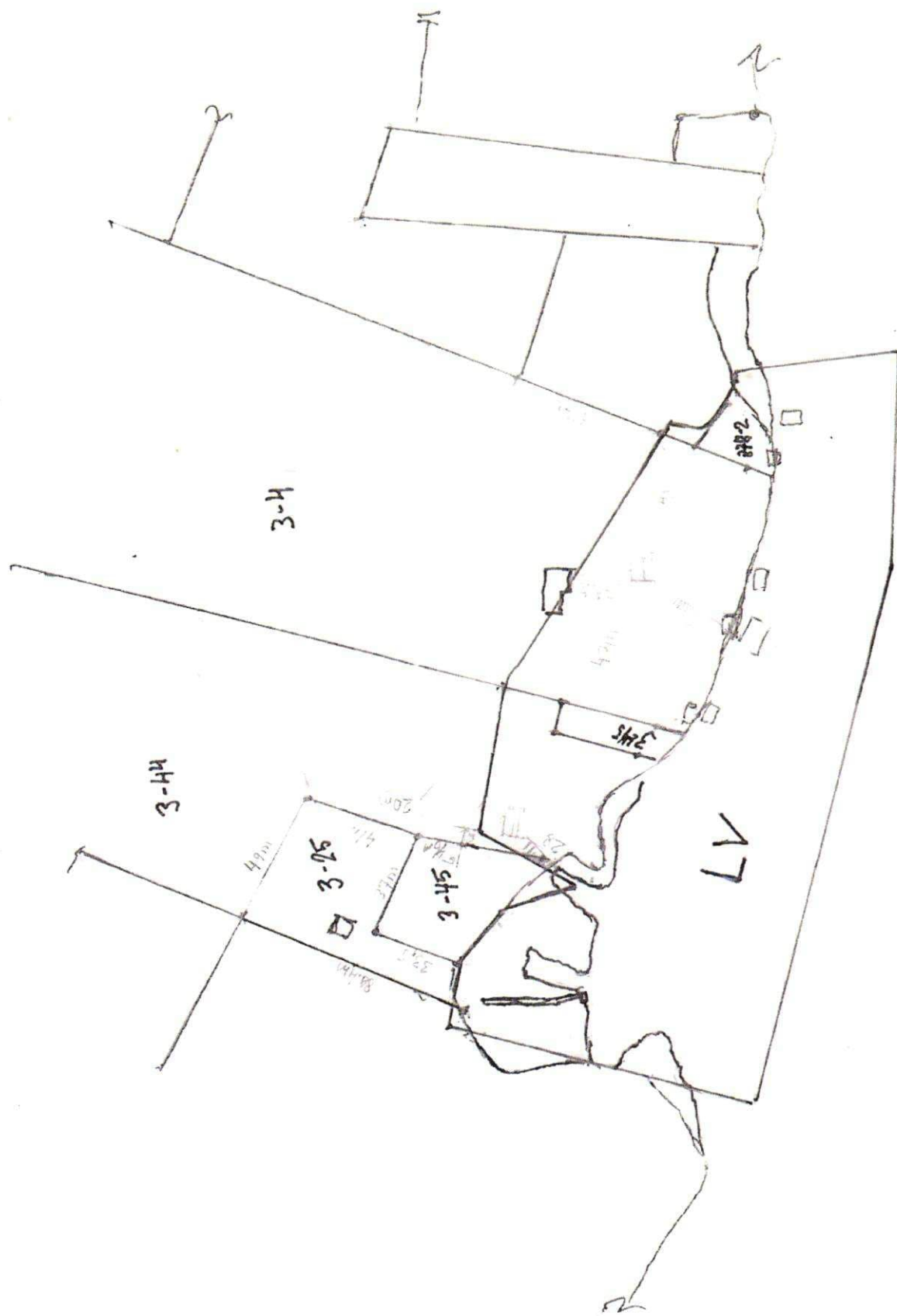
URSPRUNGLIGA SKISSEN RÖR EDAVS PÅ TRANSPARENT PAPPER



HÄST JÄTTETJÄLL CRALA
I PARALLELLEN (200)
UTANOM SEPARATIONSENER
PÅ CRALA 1.2000

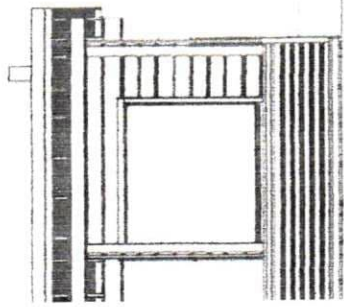
(1:1922)
SKALA 1:2000

KOPIERATS FRÅN LANTMÄTERIVÄRKET
MED FASTIGHETSGRÄNSER
FLYK. FOTO

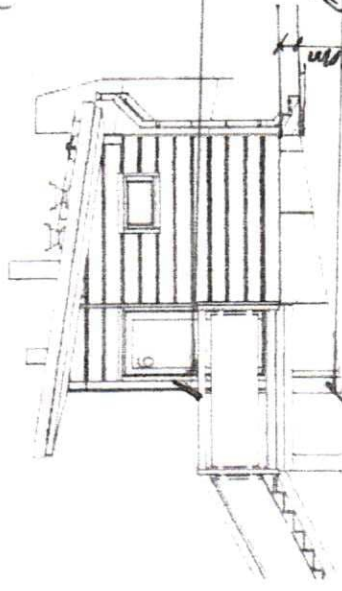


SKALA 1:2000

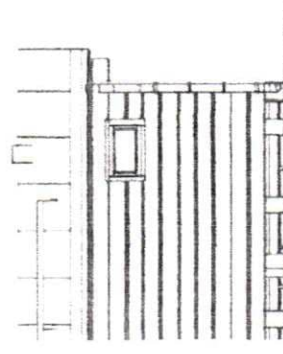
SWISS MED LV-OMLROF



JUNAS



JULKISIVU KAAKKO



HILLINEN

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 SYDVÄSTRA FASADEN 24 M

5 M

MITTLINJEN VINKELRÄTT
FRÅN LV-OMRÅDETS GRÄNS
VID SYDVÄSTRA FASADEN

Bygglöv 2024-764

R.Nr. 445-658-344 HOUTKÄR

29.7.2025

FASADER

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

ÖPPNING AV UNDANTAGSLOV 445-2025-223

- SITUATIONSPLAN 5+1 blad
- BILAGOR 6st



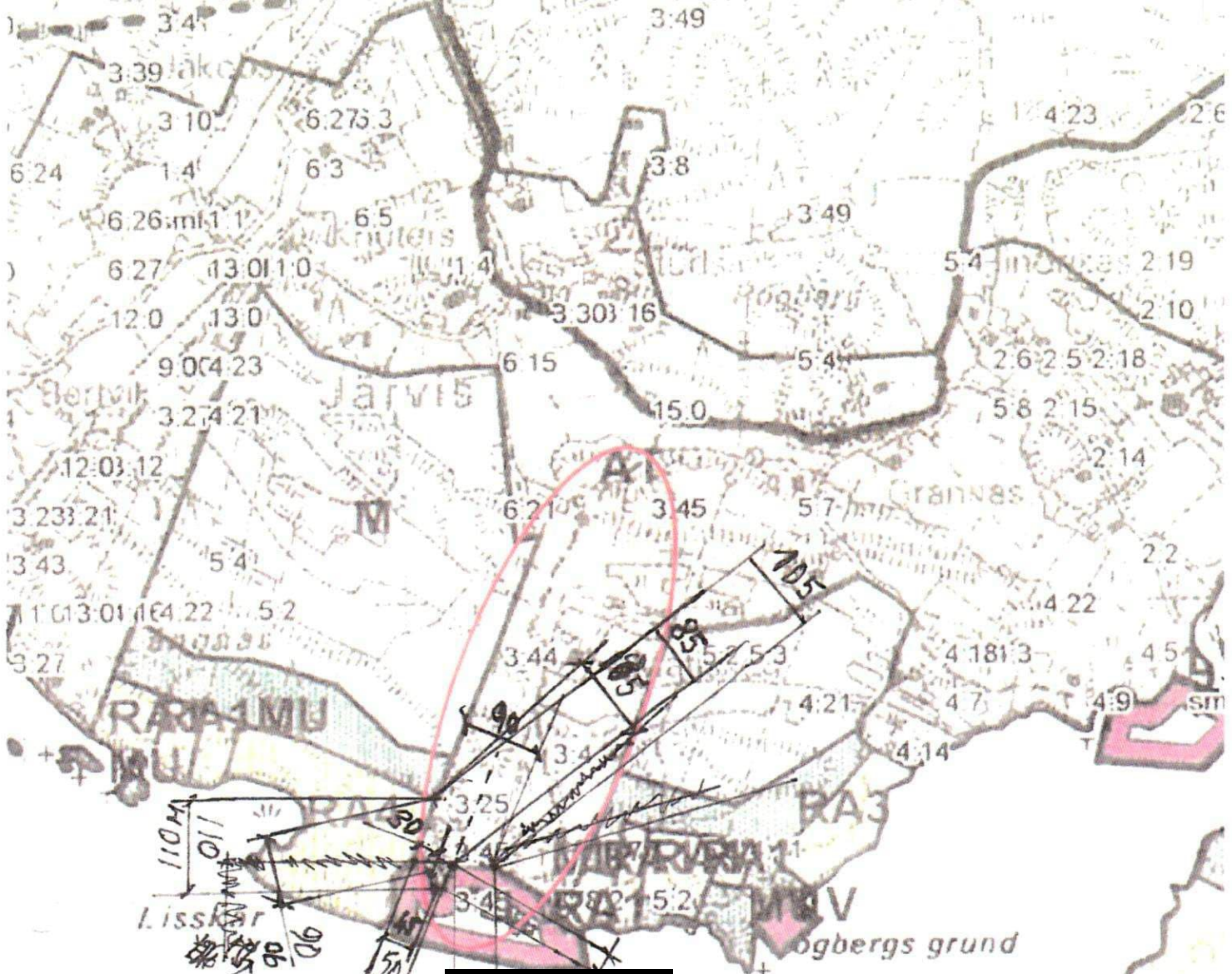
4 23

6 25

4 20

Ote 27.9.2000 hyväksytystä Houtskarın yleiskaavasta.

9.0



Lisskar

+ Skagudden

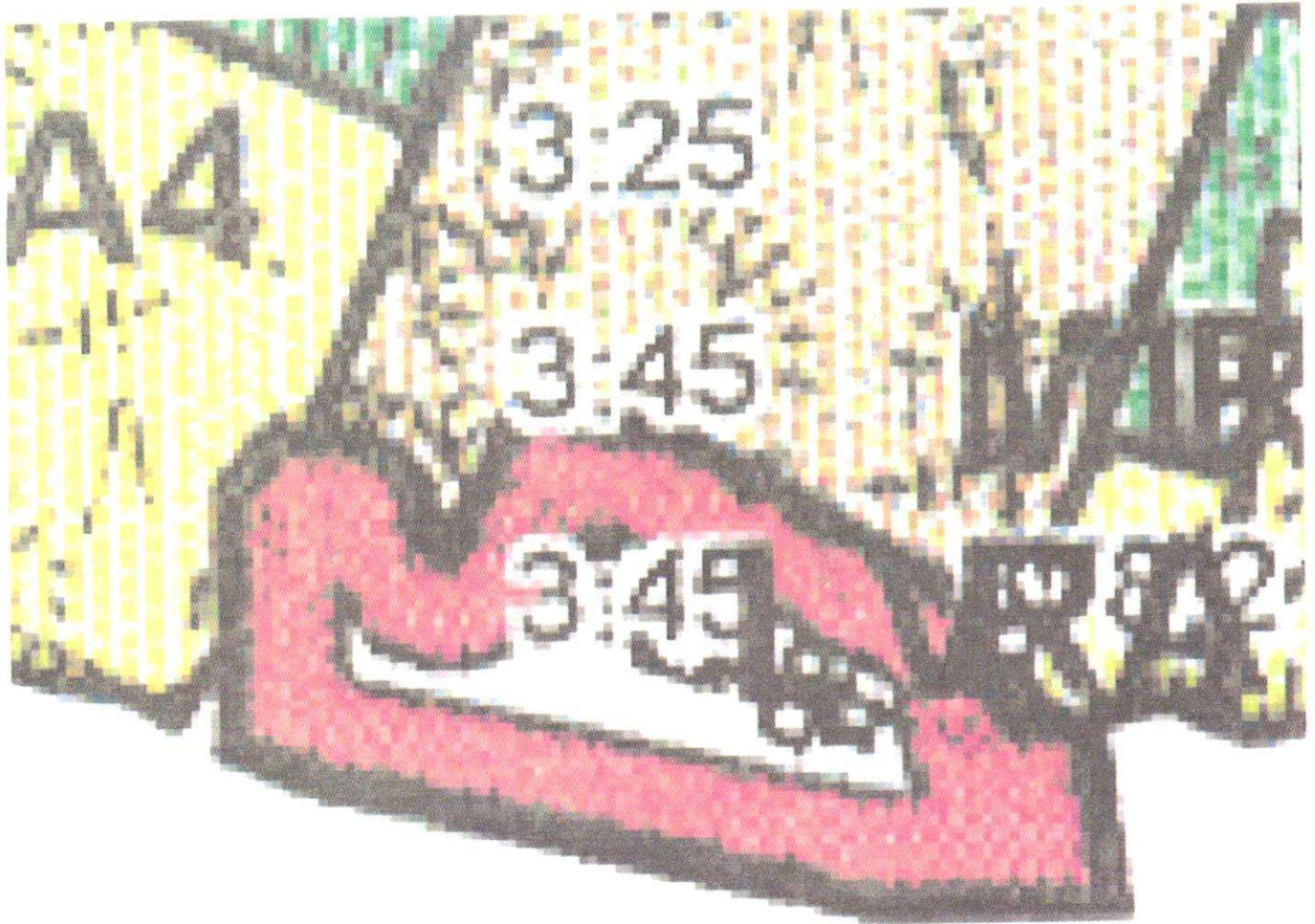
Skatplåt

Sunden RA1



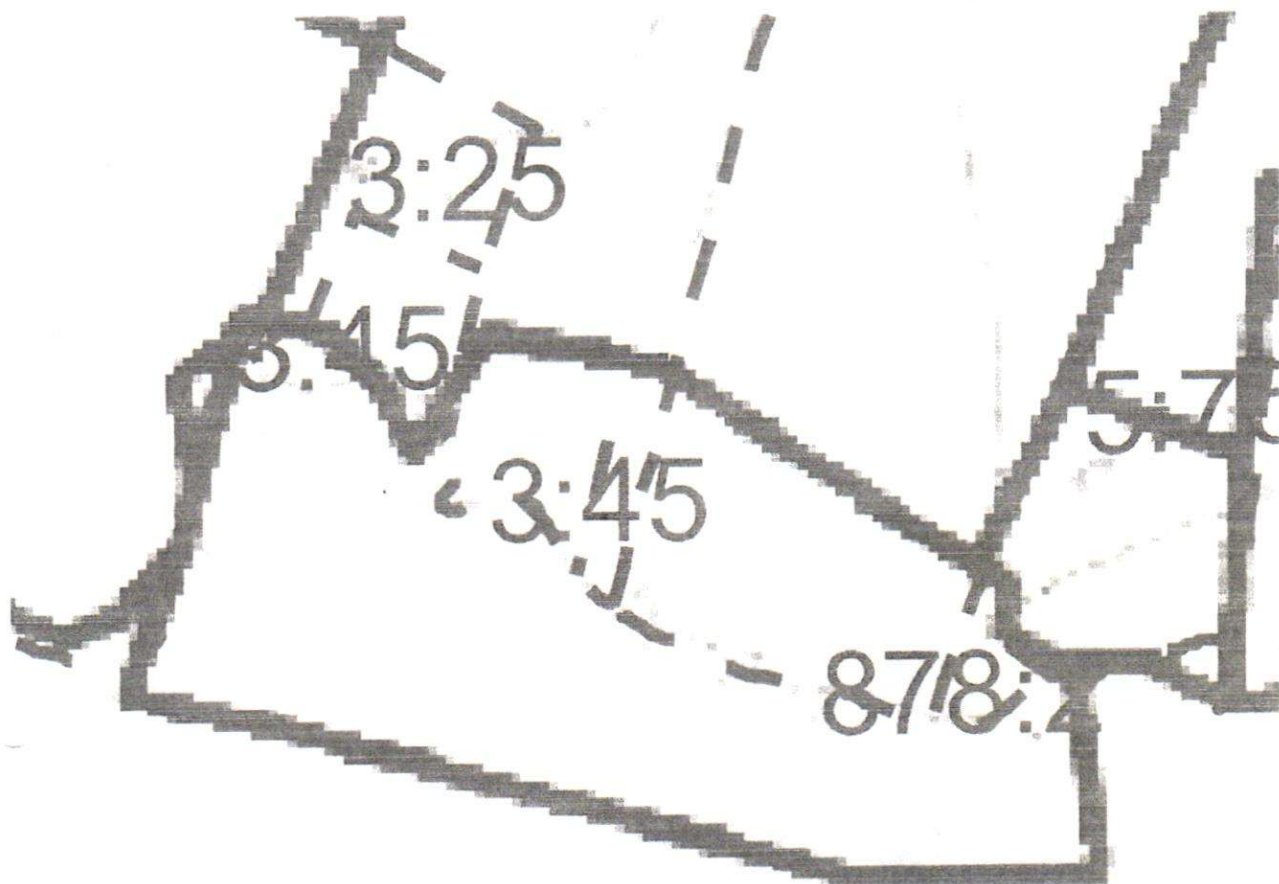
16.08.2024
445-658-3-44

UTDRAG 1.



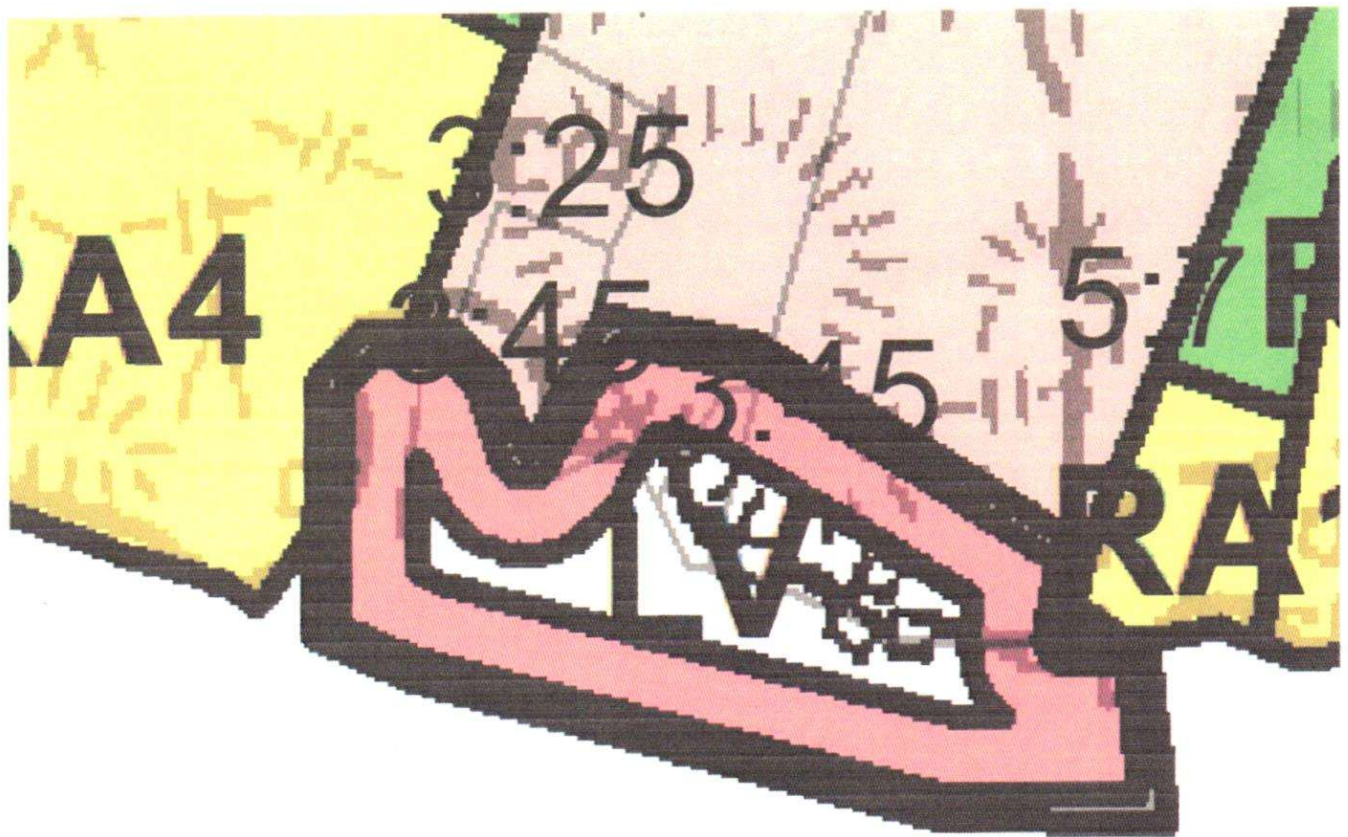
UTDRAG 1. GODKÄND HOUTSKÄRS GENERALPLAN 27.9.2000
(1:1015)
SKALA 1:2000

UTDRAG 2.



UTDRAG 2. HOUTSKAR KARTBLAD 3 POF. GODUXND 22.5.2018

1. 2000



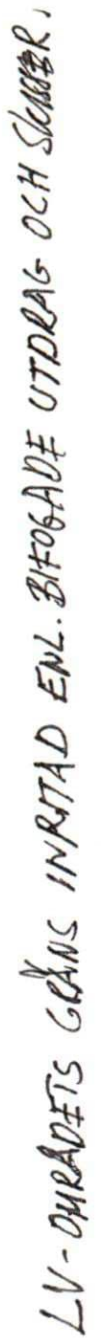
Idan

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

SAMMANFATTNING GAMMAL DEL 4.

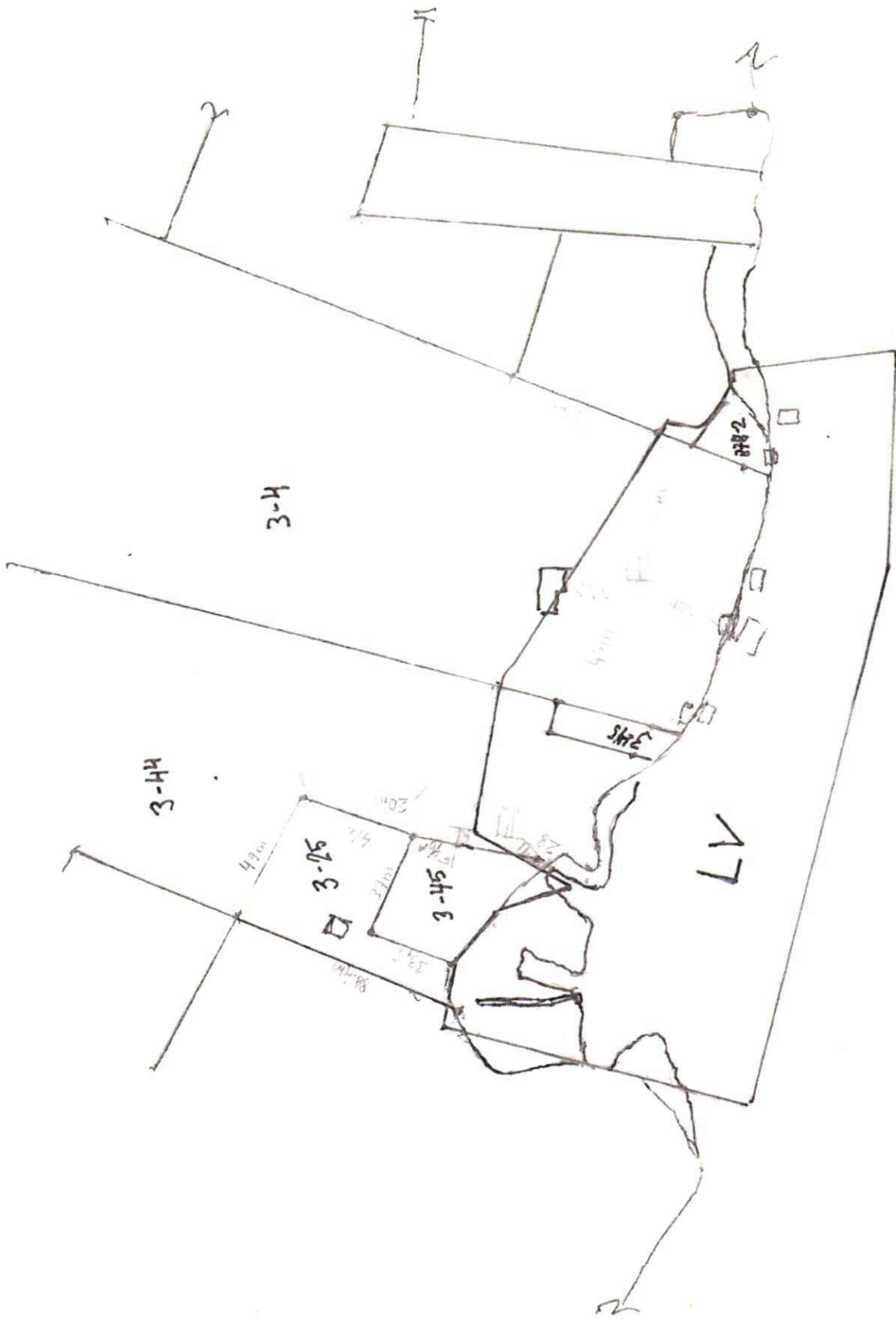
1:2000

1. <i>Utricularia</i>	440 (320-544)	NT	29 cm
2. <i>Utricularia</i>			
3. <i>Utricularia</i>			
4. <i>Utricularia</i>			
5. <i>Utricularia</i>			
6. <i>Utricularia</i>			
7. <i>Utricularia</i>			
8. <i>Utricularia</i>			
9. <i>Utricularia</i>			
10. <i>Utricularia</i>			
11. <i>Utricularia</i>			
12. <i>Utricularia</i>			
13. <i>Utricularia</i>			
14. <i>Utricularia</i>			
15. <i>Utricularia</i>			
16. <i>Utricularia</i>			
17. <i>Utricularia</i>			
18. <i>Utricularia</i>			
19. <i>Utricularia</i>			
20. <i>Utricularia</i>			
21. <i>Utricularia</i>			
22. <i>Utricularia</i>			
23. <i>Utricularia</i>			
24. <i>Utricularia</i>			
25. <i>Utricularia</i>			
26. <i>Utricularia</i>			
27. <i>Utricularia</i>			
28. <i>Utricularia</i>			
29. <i>Utricularia</i>			
30. <i>Utricularia</i>			
31. <i>Utricularia</i>			
32. <i>Utricularia</i>			
33. <i>Utricularia</i>			
34. <i>Utricularia</i>			
35. <i>Utricularia</i>			
36. <i>Utricularia</i>			
37. <i>Utricularia</i>			
38. <i>Utricularia</i>			
39. <i>Utricularia</i>			
40. <i>Utricularia</i>			
41. <i>Utricularia</i>			
42. <i>Utricularia</i>			
43. <i>Utricularia</i>			
44. <i>Utricularia</i>			
45. <i>Utricularia</i>			
46. <i>Utricularia</i>			
47. <i>Utricularia</i>			
48. <i>Utricularia</i>			
49. <i>Utricularia</i>			
50. <i>Utricularia</i>			
51. <i>Utricularia</i>			
52. <i>Utricularia</i>			
53. <i>Utricularia</i>			
54. <i>Utricularia</i>			
55. <i>Utricularia</i>			
56. <i>Utricularia</i>			
57. <i>Utricularia</i>			
58. <i>Utricularia</i>			
59. <i>Utricularia</i>			
60. <i>Utricularia</i>			
61. <i>Utricularia</i>			
62. <i>Utricularia</i>			
63. <i>Utricularia</i>			
64. <i>Utricularia</i>			
65. <i>Utricularia</i>			
66. <i>Utricularia</i>			
67. <i>Utricularia</i>			
68. <i>Utricularia</i>			
69. <i>Utricularia</i>			
70. <i>Utricularia</i>			
71. <i>Utricularia</i>			
72. <i>Utricularia</i>			
73. <i>Utricularia</i>			
74. <i>Utricularia</i>			
75. <i>Utricularia</i>			
76. <i>Utricularia</i>			
77. <i>Utricularia</i>			
78. <i>Utricularia</i>			
79. <i>Utricularia</i>			
80. <i>Utricularia</i>			
81. <i>Utricularia</i>			
82. <i>Utricularia</i>			
83. <i>Utricularia</i>			
84. <i>Utricularia</i>			
85. <i>Utricularia</i>			
86. <i>Utricularia</i>			
87. <i>Utricularia</i>			
88. <i>Utricularia</i>			
89. <i>Utricularia</i>			
90. <i>Utricularia</i>			
91. <i>Utricularia</i>			
92. <i>Utricularia</i>			
93. <i>Utricularia</i>			
94. <i>Utricularia</i>			
95. <i>Utricularia</i>			
96. <i>Utricularia</i>			
97. <i>Utricularia</i>			
98. <i>Utricularia</i>			
99. <i>Utricularia</i>			
100. <i>Utricularia</i>			



$\gamma = 1450$

FOGMO-17 QFM STIAS

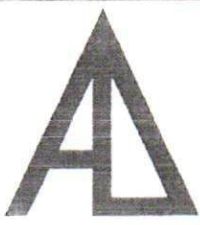


[illegible]

KOPIERATS FROM LANTHA TEINVERKETS JERNIS, BOUTSEAR
NED FATHNERS GRINGER

1/6

Kunta/Kylä	Viranomaisen ohjeistointimerkintöjä varten	
445-658-3-44		
Rakennustoimenpide	Piirustusaji	Juoks.n:o
Uudisrakennus, Sauna	PÄÄPIIRUSTUS	1
	Piirustuksen sisältö	Mittakaava
	Asemapiirustus Havainnekuva	1:500 1:2500



Suunnittelijan nimi & päivämäärä
Parainen 30.10.2024



Kristina Blomqvist
✉ kristina@a-d.fi

☎ 040 75 33 101

ARK

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

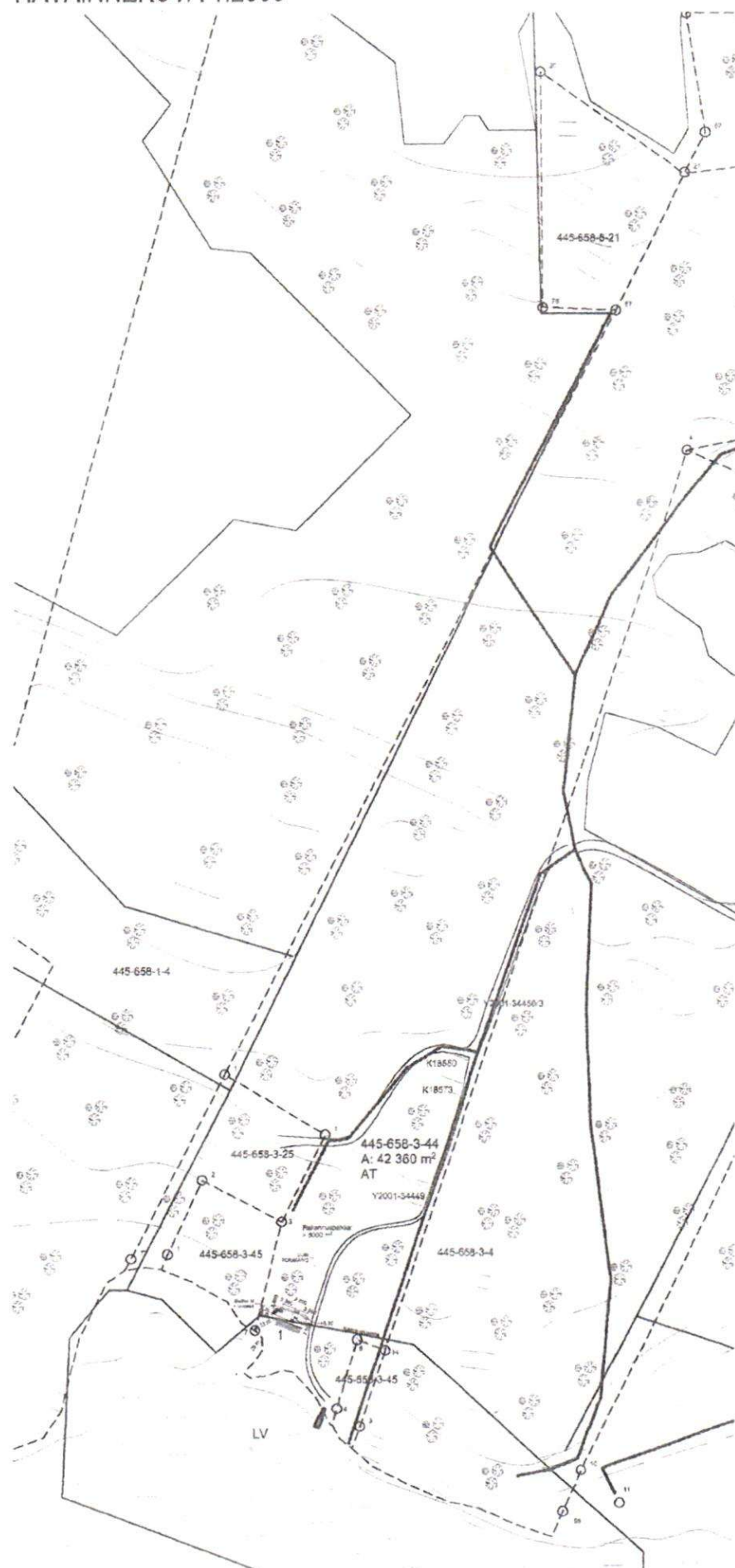
29 m²

- Uusi vesikaivo
- Uusi jätevesijärjestelmä: BioBox M



445-658-3-4

HAVAINNEKUVA 1:2500

 $\frac{3}{5}$ 

4/6

445-658-3-25

445-658-3-4

A: 42 360 m²

AT

Y2001-34449

Rakennuspaikka:
> 5000 m²

445-658-3-45

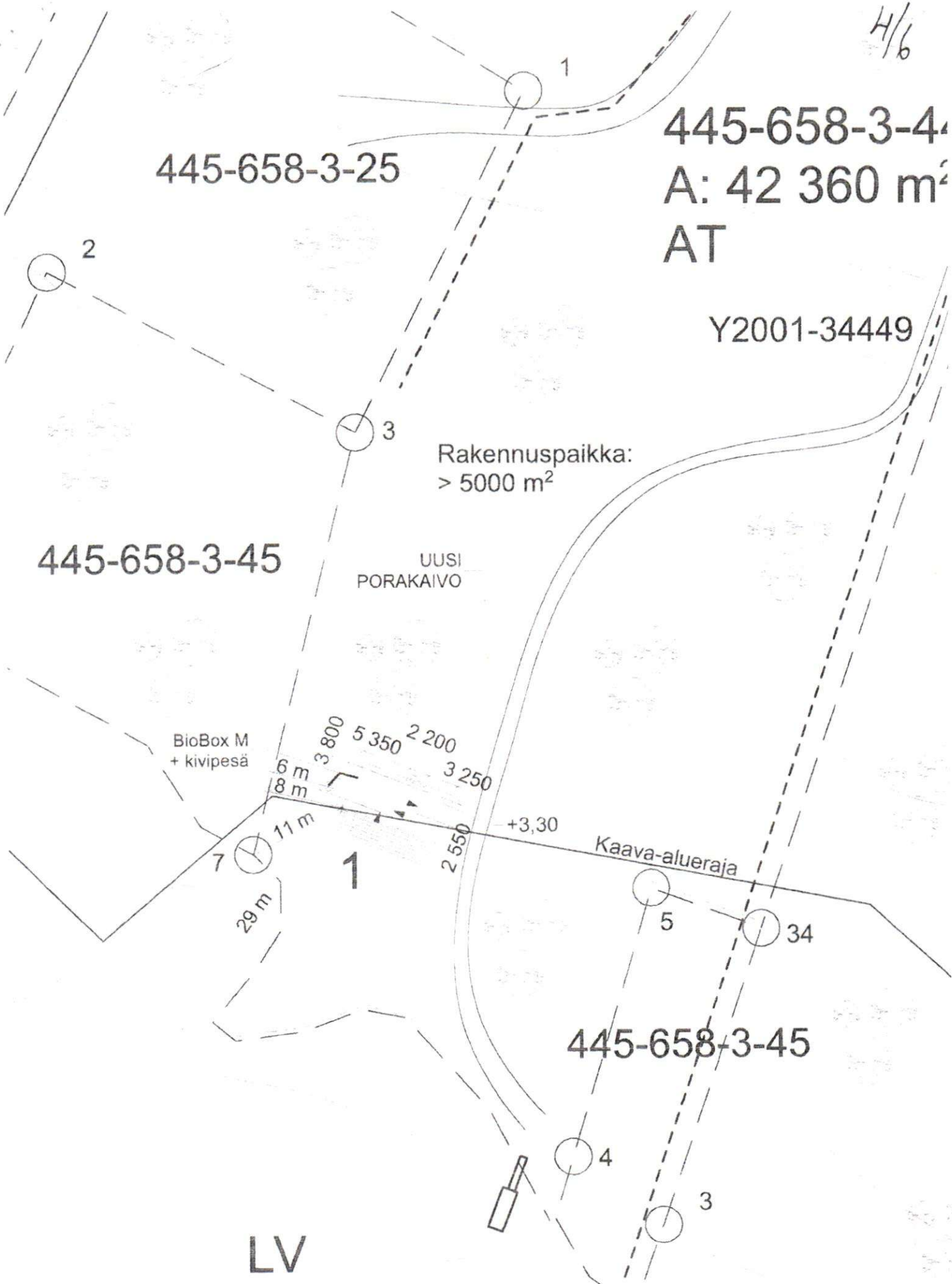
UUSI
PORAKAIVO

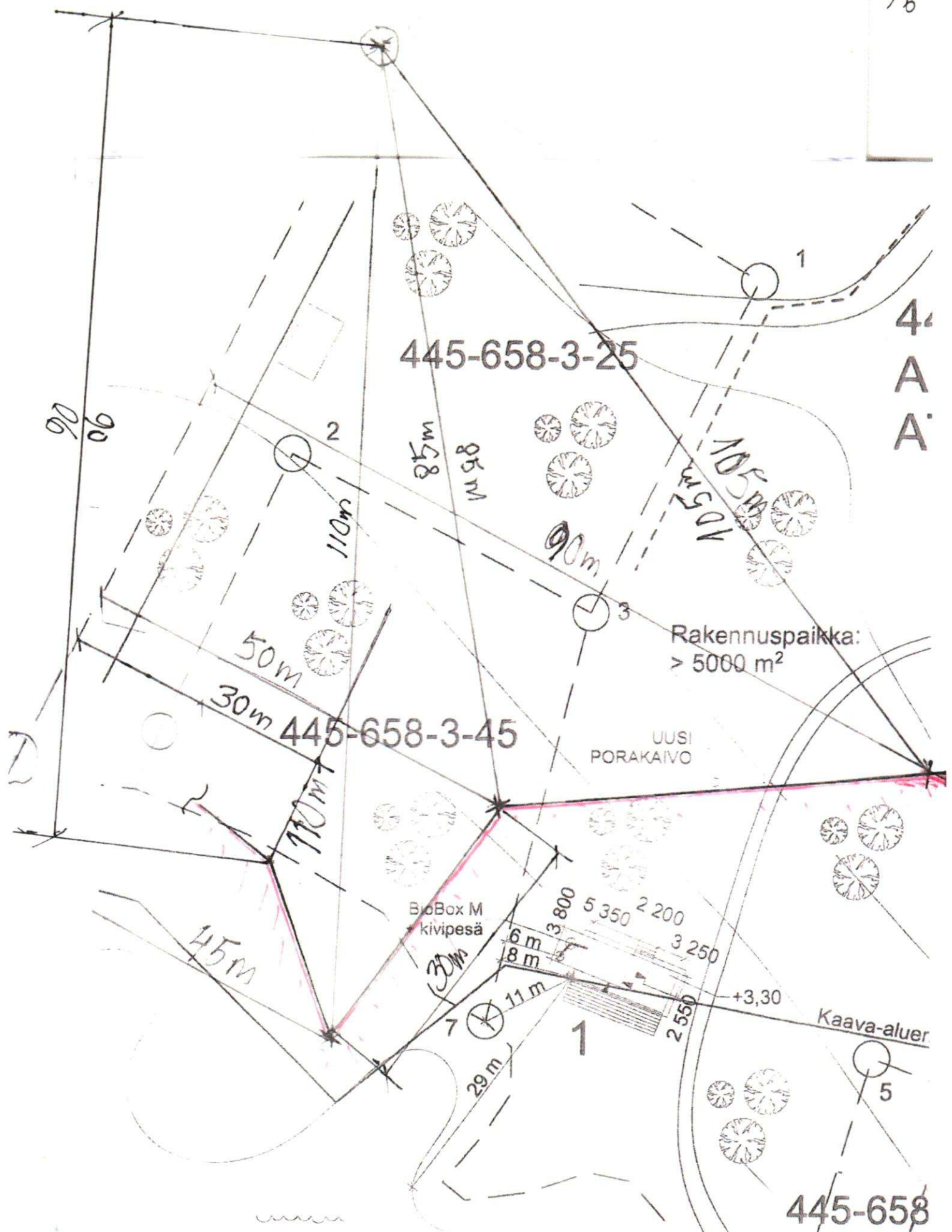
BioBox M
+ kivipesä

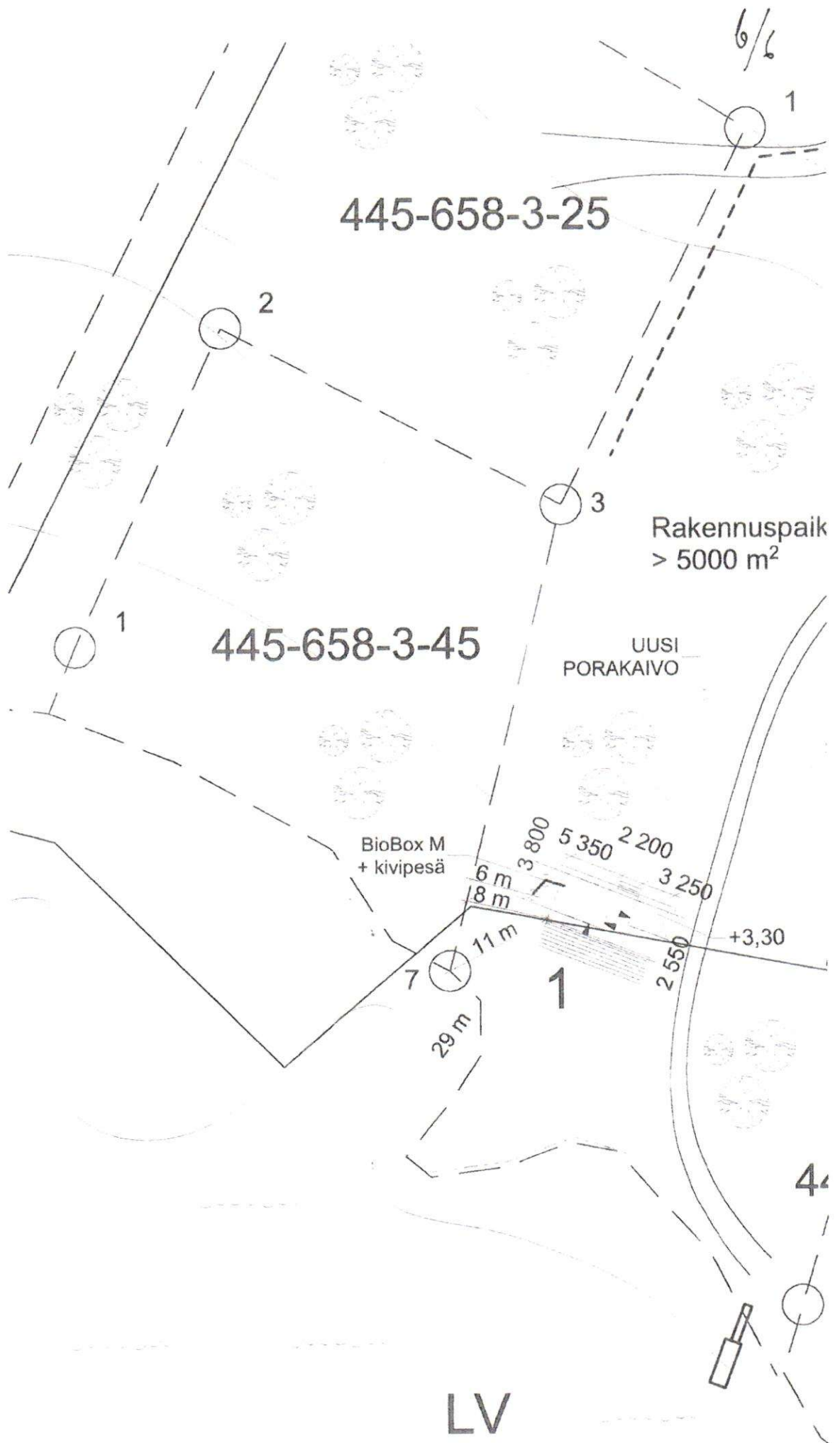
Kaava-alue

445-658-3-45

LV



$\frac{5}{6}$ 



Paraisten kaupunki

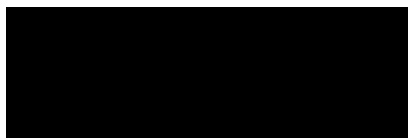
Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 09.06.2025 § 280

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-223

Hakija



Rakennuspaikka

445-658-3-44

Matiskogen 51

21760 HOUTSKARI

Yleiskaava

Asian virelletulo/täydennetty

08.01.2025/

Toimenpide

Poikkeamishakemus saunan rakentamiseksi kiinteistöllä Monkans

445-658-3-44 Jerfvisissä Houtskarissa

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeaminen saunan rakentamiseksi
myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on saanut
lainvoiman.

Selostus

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Matiskogen 51, Jerfvisissa, Houtskarissa ja se on pinta-alaltaan 4,236 ha suuruinen. Kiinteistö on jo osittain rakennettu. Alueella voimassa olevan Houtskarin yleiskaavan (voim. 27.09.2000) kyläalueen (AT) kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia niihin liittyvine talousrakennuksineen sekä elinkeinotoimintaan tarkoitettuja rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukainen sallittu kokonaisrakennusoikeus pysyvää asumista varten on 500 k-m², josta asuinrakennus saa olla korkeintaan 300 k-m² ja talousrakennus saa rakentaa yhteensä korkeintaan 200 k-m².

Hakija hakee nyt poikkeamislupaa saunan rakentamiseksi (29 k-m²) alueelle, jolla kaava ei ohjaa rakentamista. Saunan etäisyys rantaan on noin 10 metriä, mikä on vähemmän kuin mitä rakennusjärjestyksessä määrätään.

Hakija perustelee poikkeamista niin, että kiinteistö on jo olemassa oleva vanha osittain rakennettu rakennuspaikka, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen ja joka sijaitsee noin 500 m rannasta.

Kiinteistöllä olemassa oleva pihapiiri rakennuksineen ei ole ranta-alueella. Se on kuitenkin huomioitava osana yleiskaavan tausta-aineistona olevan rakennusoikeuslaskelman mukaista tälle kiinteistölle osoitettua laskennallista pinta-alaperusteista potentiaalista rakennusoikeutta. Yleiskaavakartalla ei kuitenkaan ole osoitettu kiinteistökohtaista rakennusoikeutta kyläalueilla lainkaan. Yleiskaavan selostuksessa on määritelty kiinteistökohtainen maapinta-alaperustainen rakennusoikeus seuraavasti: rakennusjärjestyksen vähimmäisedellytykset täyttävällä, alle 3,0 hehtaarin suuruisella maanomistusyksiköllä on 1 rakennusoikeus ja vähintään 3,0 hehtaarin suuruisella, mutta enintään 6,0 hehtaarin suuruisella maanomistusyksiköllä on 2 rakennusoikeutta.

Näin ollen tälle 4,236 ha suuruiselle kiinteistölle olisi yleiskaavassa voitu osoittaa olemassa olevan kuivan maan rakennuspaikan lisäksi myös yksi ranta-alueelle, jos yleiskaavassa olisi erikseen osoitettu kyläalueiden kiinteistökohtainen rakennusoikeus.

Koska uusi sauna sijaitsee rannalla, ei se siten ole osa kiinteistöllä kauempana sisämaassa olemassa olevaa pihapiiriä vaan se on käsitettävä kokonaan uudeksi rantarakennuspaikaksi ja sen ensimmäiseksi rakennettavaksi rakennukseksi.

Kiinteistö on maapinta-alaltaan iso ja sillä on yli 50 m rantaviivaa, mikä on rakennusjärjestyksen mukaan riittävästi rakennuspaikkaa varten ranta-alueella. Suunniteltu sauna on pääosin sijoitettu kaavassa osoitetulle kyläalueelle (AT) ja osittain vene-, vieras- tai yhdysliikennesatama-alueelle (LV).

Naapureita on kuultu ja yhdellä naapurilla oli rakennustoimenpiteestä huomautettavaa. Huomautuksessa otetaan kantaa saunan osittaiseen sijoittamiseen LV-alueelle ja siihen, että rakennus voitaisiin siirtää kauemmaksi rannasta. Naapuri esitti myös huolensa asemapiirrokseen piirretystä kaavan aluerajan oikeellisuudesta ja tarkkuudesta. Sen lisäksi naapuri huomautti maaston korkeuseroista ja harmaavesien käsittelystä ja johdattamisesta ja huolen siitä, että jätevesien käsittelyjärjestelmän jälkeen puhdistettu vesi valuisi heidän kiinteistölle.

Hakija on vastineessa todennut, että rakennus täyttää kaikki vaaditut määräykset. Rakennuspaikka on suunniteltu tarkastusinsinöörin ohjeistusten mukaisesti ja jos rakennusta siirrettäisiin kauemmaksi rantaviivasta, niin rakennus sijoittuisi keskellä avaraa kallioaluetta, eikä siten olisi maisemallisesti hyvä ratkaisu. Saunan paikka on suunniteltu niin, että rakennuksen ja rannan väliin jätetään suojapuustoa ja että rakennus jäisi osittain puuston taakse.

Suunnittelija toteaa vastineessaan, että sauna on suunniteltu suurimmaksi osaksi AT-alueelle ja ainoastaan saunan katettu terassi sijoittuu LV-alueelle. AT-alueelle saa rakentaa asuintaloja sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Sauna on suunniteltu kiinteistön käyttöön eikä rajoita LV-alueen muita mahdollisia rakenteiden tai rakennuksien rakentamista tai niiden käyttöä. Naapurin huoleen harmaavesien valumisesta niin suunnittelija on todennut, että harmaavesien puhdistusjärjestelmä asennetaan ympäristömääräysten mukaisesti, eikä siten aiheuta haittaa naapurille tai hakijalle.

Huomautukseen asemapiirustuksessa esitetystä yleiskaavan AT vs. LV-aluerajan oikeudellisuudesta todetaan, että kaava-aineisto on saatu kaupungilta ja epäselvissä asioissa asiaa ratkaistaan kaavoitus- ja lupaviranomaisten toimesta.

Sauna on sijoitettu pääasiassa kaavassa merkityn AT-alueen puolelle mutta siihen liittyvä katettu terassi sekä rappuset ulottuvat osittain LV-alueelle. Saunan sijoitus ei rajoita LV-alueen käyttöä tai muitten mahdollisten kaavan mukaisten rakennelmien tai/ja rakennusten rakentamista.

Lainvoimainen yleiskaava on yleiskaavalle ominaisesti yleispiirteinen ja kaava-aineisto onkin tulkinnanvaraista. Yleiskaavan mittakaava on pieni (1:15000) ja siinä esitettyjen verrattain paksujen aluerajojen sijaintien tulkinta ja siirto asemapiirustukseen on vääjäämättä suurpiirteistä. Kyseessä oleva asemapiirros on kaavaosaston toimeista tarkistettu ja tulkittu ja asemapiirustuksessa esitetty tulkinta yleiskaavan aluerajan paikasta todettu riittävällä tarkkuudella laadituksi.

Harmaavesijärjestelmä on suunniteltava ja asennettava ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, eikä harmaavesiä saa johdattaa naapurinkiinteistölle.

Kiinteistö on kokonaisuudessaan Houtskarın yleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi (AT), jolla kiinteistökohtaista rantarakennusoikeutta tässä kaavassa ei ole osoitettu. Vaikka poikkeamislupaa varten tehty emäkiinteistötarkastelu ja maakuntakaavan rantarakentamismıtıtus eivät mahdollistaisi enempää rantarakentamista, on uusi rantarakennuspaikka tässä tapauksessa kuitenkin riittävän hyvin perusteltu, sillä kaavassa alue on osoitettu kylätoimintoja varten ja voidaan pitää oletettavana että riittävä vapaan rannan määrä on laajemmin Houtskarın yleiskaavassa muilla rakentamisesta vapaaksi osoitetuilla alueilla varmistettu ja näin ollen myös maakuntakaavan mıtıtusmääräys laajemmin käsitettynä ei vaarantuisi.

Houtskarın yleiskaavassa vastaavan kokoisille maaomistusyksiköille on yleiskaavan pinta-alaan perustuvaan mıtıtusperiaatteen mukaan voitu osoittaa jopa kaksi rantarakennuspaikkaa. Yhden uuden rantarakennuspaikan muodostaminen tälle kiinteistölle ei näin ollen vaaranna kaavan toteuttamista eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Hakemuksen mukaista poikkeamisen myötämistä voidaan lisäksi vielä pitää riittävän hyvin perusteltuna siitä syystä, että kyläalueilla uudisrakentaminen täydentää jo ennestään tiivistä rakentunutta maisemaa. Kyläalueiden täydennysrakentaminen ei toki silti saa aiheuttaa kohtuuttoman tiivistä rakentamista. Tässä tapauksessa ei ole vaaraa siitä, että syntyisi liian tiivistä rantarakentamista.

Rakennusjärjestyksessä määrätyn rakennuksen ja rannan välisen vähimmäisetäisyyden alittaminen on maisemallisista syistä riittävän hyvin perusteltu. Kooltaan haettu sauna (29 k-m²) sopii sellaisenaan ranta-alueen mastoon, maisema- ja luontoarvojen huomioon ottaen.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirros

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta

Karttaote

Naapurin kuuleminen 4 kpl, kaupunki kuullut

Naapurin huomautus

Hakijan vastine

Suunnittelija vastine

Hakemus

Poikkeamisen perustelut

Perustelut

Haettu rakennus on massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, kooltaan ja värityksensä puolesta suunniteltu sopimaan ja sulautumaan ympäröivään maastoon ja maisemaan.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle, luonnon- tai rakennussuojeluun liittyvien tavoitteiden saavuttamiselle.

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle rakentamislain 57 §:n mukaisesti ovat siten olemassa.

Muut määräykset:

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Poikkeamislupa sovelletaan, mitä 79 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

Toimivallan peruste

Paraisten kaupungin hallintosäännön mukaisen toimivallan siirron mukaa.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

RakL 64 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

RakL 67 § Lausunto poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

RakL 79 § Lupamaksu

RakL 185 § Eräiden päätösten tiedoksianto ja tiedottaminen

RakL 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen

Valmistelija

Pasi Hyvärilä

Kuulutuksen julkaisupäivä

10.06.2025

Nähtävilläolopaikka

Kuulutus päätöksineen on julkaistu kaupungin verkkosivuilla. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Kuulutus on nähtävillä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.parainen.fi.

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

1030.00 euroa

Tiedoksianto

Varsinais-Suomen ELY-keskus



Muutoksenhaku**Oikaisuvaatimus****Oikaisuvaatimusohje**

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tekijälle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Kuulutuksen julkaisupäivä on 10.06.2025 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 18.07.2025 (päätöksestä seuraava päivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Paraisten kaupunki, lupalautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen tai lähetettävä s- postitse: lupalautakunta@parainen.fi viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä. Kaupungintalon aukioloaika klo 9:00–15:00.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Paraisten kaupunki, lupalautakunta

Rantatie 28, 21600 Parainen

lupalautakunta@parainen.fi

Puhelinnumero kirjaamoon: 040 488 6080

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (179–183 §.)**Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:**

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetysten saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

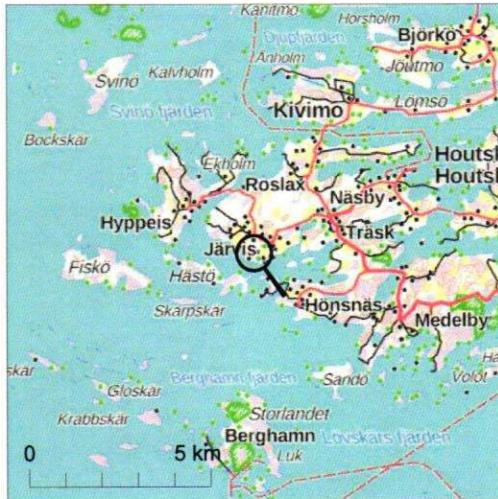
Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Turun hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.

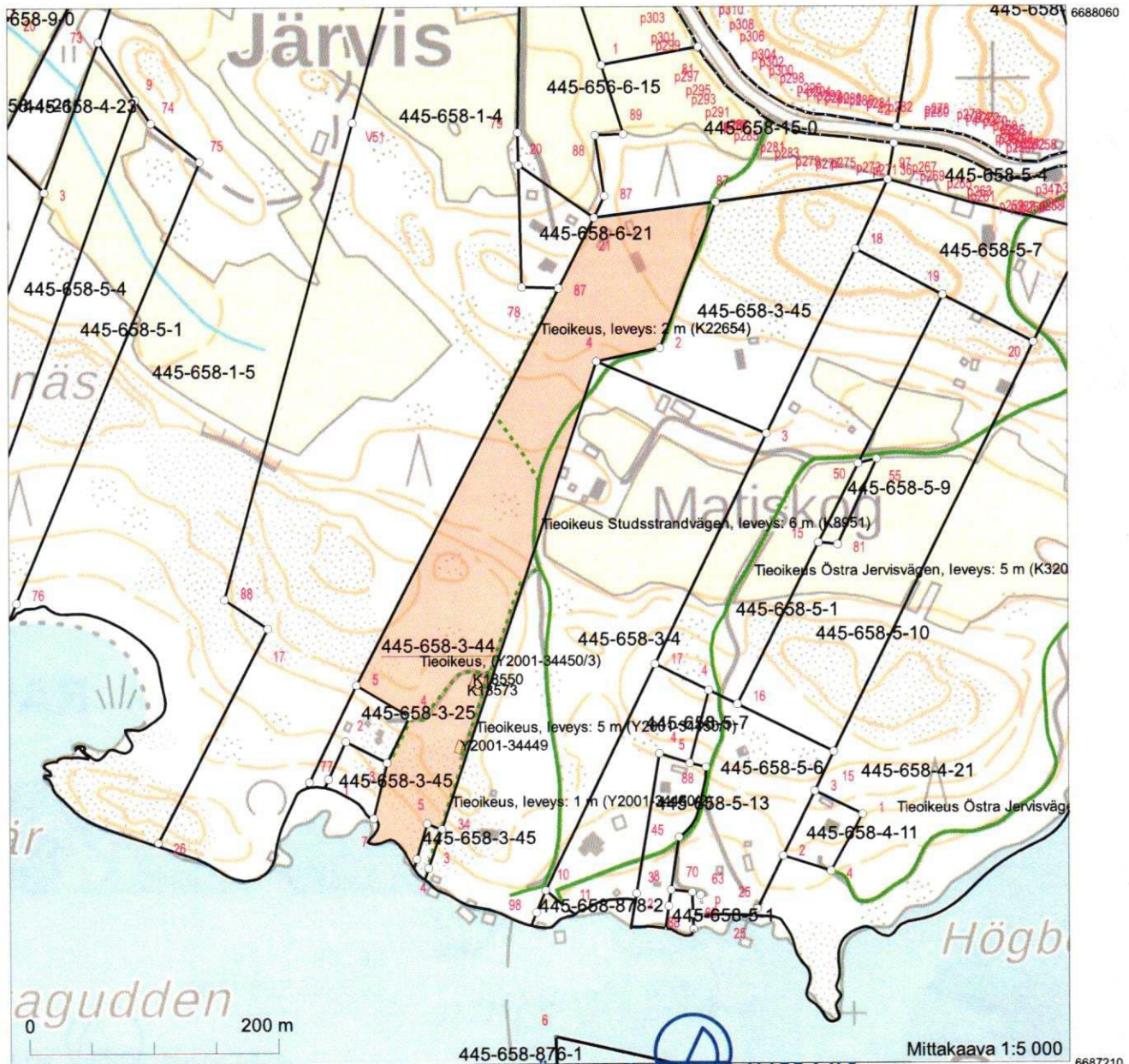


Kiinteistötunnus: 445-658-3-44
 Nimi: MONKANS
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Parainen (445)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 16.8.2024.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

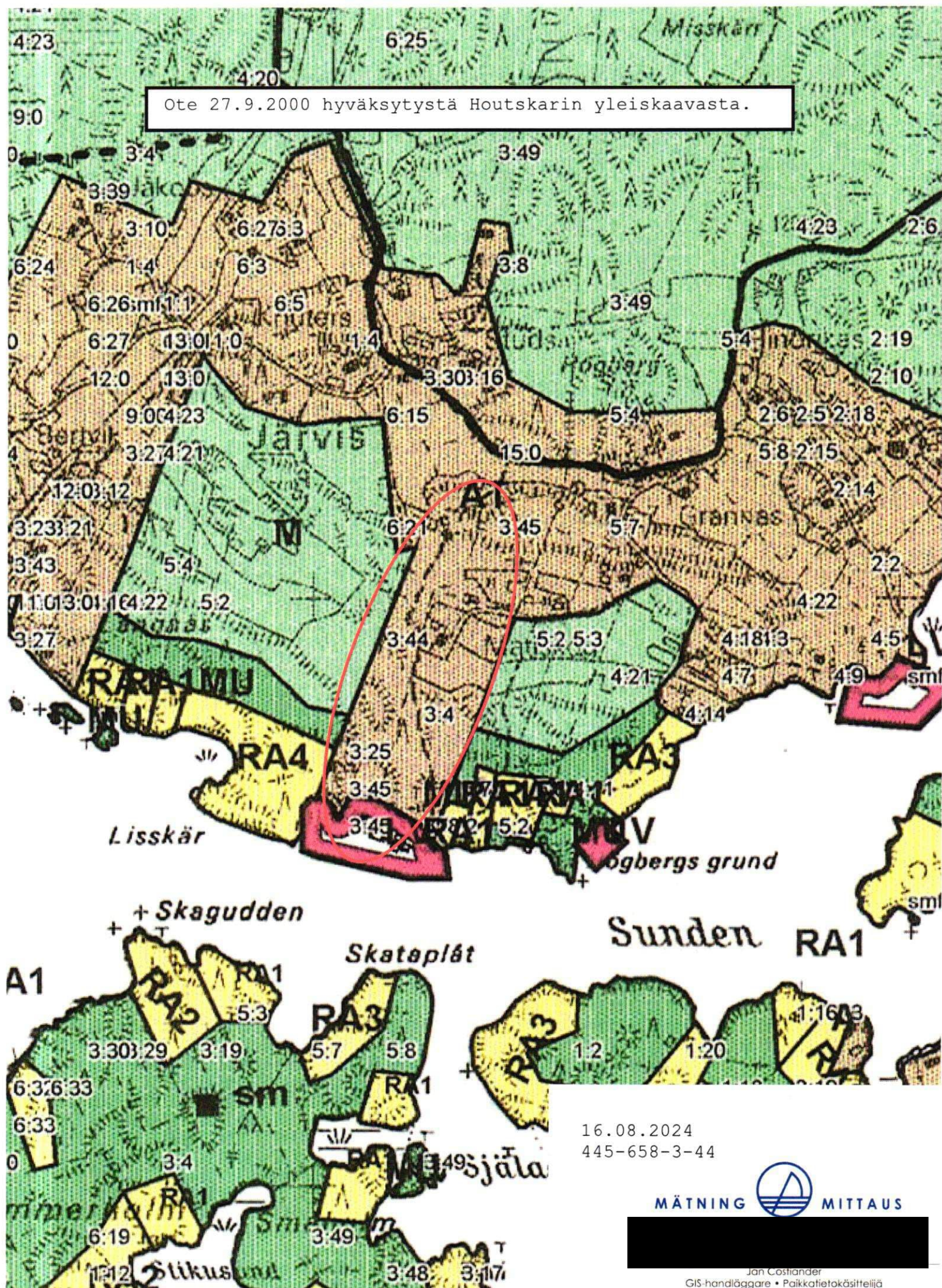


Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
 Taustakartta on viitteellinen.

Viranomainen oikeaksi todistaa:
 Maksu 18 euroa

Jan Costander
 GIS-handläggare • Paikkatietokäsittelijä

Ote 27.9.2000 hyväksytystä Houtskarins yleiskaavasta.



16.08.2024
445-658-3-44

MÄTNING  MITTAUS

Jan Costander
GIS-handläggare • Paikkatietokäsittelijä

HOUTSKARI

YLEISKAAVA

1 : 15 000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET (2013 tehty käännös, korjattu 2021)

A ASUNTOALUE

Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia niihin liittyvine talousrakennuksineen sekä elinkeinotoimintaan tarkoitettuja rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueella on hajakennusoikeus.

AT KYLÄALUE

Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia niihin liittyvine talousrakennuksineen sekä elinkeinotoimintaan tarkoitettuja rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueella on hajakennusoikeus. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueen kulttuurimaiseman edistämiseen. Rakennusten tulee mitoituksensa ja sijaintinsa puolesta soveltua rakennuspaikalle ja sopia yhteen ympäröivän asutuksen kanssa.

C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia niihin liittyvine talousrakennuksineen sekä palveluja, hallintoa ja elinkeinotoimintaa sekä muita keskustatoimintoja varten tarvittavia rakennuksia.

T TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

V VIRKISTYSLUOKE

Alueelle saa rakentaa virkistystarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

VV UIMARANTA

RA LOMA-ASUNTOALUE

Alueelle saa rakentaa loma-asunnon, enintään 25 k-m²:n kokoisen tulisijattoman vierasmajan sekä enintään 25 k-m²:n kokoisen saunarakennuksen niin, että yhteenlaskettu kerrosala on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa lomatarvikkeiden liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 k-m². Rakennuslautakunta voi erityistapauksissa myöntää rakennusluvan savusaunaa varten, mikäli yhteenlaskettu kerrosala ei ylitä. Merkintään liittyvä luku ilmoittaa alueelle muodostettavien rakennuspaikkojen suurimman sallitun määrän.

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa ja rantakasvillisuutta suojella siten, että alueen maisemakuva ei heikenny.

RM LOMAMÖKKIKYLÄALUE

Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja elinkeinotarkoitusta varten enintään merkintään liittyvän luvun osoittaman määrän sekä tarkoitusta palvelevia muita rakennuksia ja rakennelmia. Alueen on muodostettava yhtenäinen rakennuspaikka.

RT LEIRINTÄALUE

ba SAUNA-ALUE

Alueelle saa rakentaa enintään 25 k-m²:n kokoisen saunarakennuksen.

LV VENE-, VIERAS- TAI YHDYSLIIKENNESATAMA

Alueelle saa rakentaa pienveneliikennettä, huoltoa, elinkeinotoimintaa ja yhdysliikennettä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita rakennusjärjestyksen mukaisesti. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueen kulttuurimaiseman edistämiseen.

L LIIKENNEALUE

ET TUULIVOIMA-ALUE

EP PUOLUSTUSVOIMIEN ALUE

SL LUONNONSUOJELUALUE

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Suluissa ilmoitettu luku osoittaa alueen rakennusoikeuden rakennuspaikkojen lukumääränä. Muilta osin alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, RA- tai RM-alueille tai voidaan käyttää M-alueella.

Suojelumääräykset:

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että SL-alueilla ei saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia taikka kaivaa, louhia, tasoittaa tai täyttää maata, ojittaa turvemaita, hakata metsää tai tehdä muita maiseman tilaa muuttavia toimenpiteitä ennen kuin alueesta on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue.

SN KANSALLISPUISTOALUE

Alue on osoitettu Saaristomeren kansallispuistoksi. Alueelle saa rakentaa Saaristomeren kansallispuistosta annetun lain (130/1991) 1 §:ssä tarkoitettuja käyttötarkoituksia palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

M MAATALOUSALUE

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen.

MU**MAATALOUSALUE, JOLLA ON MAISEMALLISTA MERKITYSTÄ**

Alue on tarkoitettu maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Alueen loma-asuntojen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, RA- ja RM-alueille tai voidaan käyttää M-alueella. Alueen hyödyntämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei alueen maisemallinen arvo heikenny.

W**VESIALUE****YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA****ALUEEN RAJA****MAANTIE****HISTORIALLINEN TIE****ALUEESEEN SISÄLTYY OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONTOARVOJA**

Ympäristöön vaikuttavat toimenpiteet tulee tehdä osa-alueen luontoarvoja edistävällä tavalla.

**LUONNONSUOJELUKOHDE****RAKENNUSSUOJELULAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA SUOJELTAVA RAKENNUS****MUINAISMUISTO**

Muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu muinaisjäännös. Ilman lain nojalla annettua lupaa on muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

Erityiset määräykset

Yleiskaavassa osoitetuille RA- ja RM-alueille voi myöntää rakennusluvan tavanomaisen omantaraisen loma-asunnon rakentamiseen yleiskaavan nojalla ilman rantakaavaa, jos rakentamisen myötä ei muodostu tiheästi rakennettua aluetta. Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistöille tai pohjavedelle.

Hanko 28.9.1999, tarkistettu 5.9.2000

Lantmätare Ab Öhman

(Allekirjoitus)

Sten Öhman

**Vastine [REDACTED] oikaisuvaatimukseen 17.7.2025 liittyen
poikkeuslupapäätökseen saunamökin rakentamiseen tontilleni**

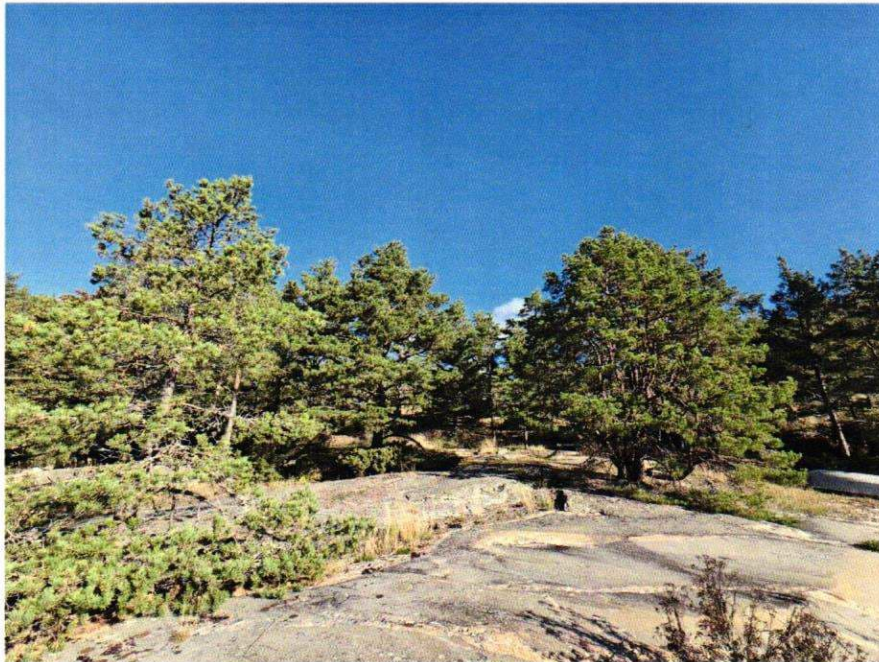
1. [REDACTED] valittaa, että rakennus on suunniteltu sijoitettavaksi liian lähelle rantaviivaa. Rakennus on suunniteltu sijoitettavaksi 29 metriä luonnon rantaviivasta, mikä täyttää kirkasti yleiset vaatimukset. Sen lisäksi on noudatettu kaupungin edustajan suositusta soveliaasta paikasta saunamökille.
2. Piirustuksessa on virhe. Etäisyys suunnitellun rakennuksen kulmasta rajapyykkiin on 14m, eikä 11m.
3. Puusto rannalla on hyvässä kunnossa. Saunamökin rakennuspaikka on kuvassa 1 näkyvien suurten puiden takana ja se jää siten hyvin puiden taakse piiloon. Puita rannassa ei ole tarkoitus kaataa, ne jäävät pystyyn ja ne estävät näkyvyyden saunalta merelle ja mereltä saunalle.
4. Metsähoidon yhteydessä tontillani kaadetut puut eivät liity mitenkään poikkeamislupaan. Puita on kaadettu normaalin metsähoidon merkeissä. Vuonna 2021 lähes koko tontilla metsää on harvennettu niin, että puut eivät ole liian tiheästi ja että ne eivät haittaa toisten puiden kasvua. Ranta-alueella metsän harvennusta ei voitu toteuttaa koneellisesti ja siksi harvennus on tehty myöhemmin vuosina 2023-2025 käsin. Metsuri oli merkinnyt kaadettavat puut ja sen mukaan ne on kaadettu. Kaadetut puut olivat mediaanin läpimitaltaan 15 cm eli hyvin pieniä.
5. Luonnonmateriaaleista (oksista ja risuista) tehdyllä 7 metrisellä aidalla myös ei ole mitään tekemistä poikkeamisluvan kanssa. Aita on rajalla ja suunnasta mistä [REDACTED] vallitta ei ole väliä, kun aita ei ole tarkoitus jatkaa.

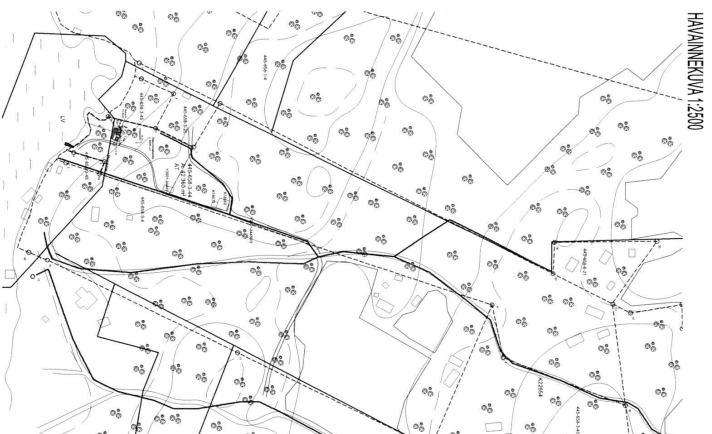
Ylhäällä mainituista syistä en näe perusteita sille, että 9.6.2025 tehtyä päätöstä pitäisi muuttaa.

Ystävällisin terveisin.

[REDACTED]

Kuva 1



[illegible]