

Syn på byggplatsen enligt 133 § i markanvändnings- och bygglagen med anledning av [REDACTED] ansökan om bygglov för bastu och åtgärdstillstånd för brygga på fastigheten Rönkkait 445-639-2-10 på Kaitholmen i Korpo

TID 14.11.2019 kl. 11 – 12.50.

PLATS Byggplatsen, lägenheten Rönkkait Rnr 2:10 på Kait i Korpo, Pargas

NÄRVARANDE SAKÄGARE

[REDACTED]
Marcus Nylund

sökande
huvudplanerare,
sökandens biträde
granne

[REDACTED] biträde

ÖVRIGA NÄRVARANDE

Greger Brinkén
Monica Avellan

granskningsingenjör
stadsjurist,
protokollförare

1 § FÖRRÄTTNINGENS INLEDANDE

Granskningsingenjören hälsade de närvarande välkomna och förklarade förrättningen inledd.

2 § KALLELSE

Granskningsingenjören konstaterade att sökandens representanter och grannarna hade kallats till förrättningen och att kallelsen hade sänts ut 24.10.2019.

Bilaga 1

Med stöd av kallelsen konstaterades förrättningen vara lagligt kungjord.

3 § PRESENTATION AV ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR BASTU

Granskningsingenjören konstaterade att syneförrättningen gäller två olika ansökningar, bastu och brygga med ramp. Han berättade att det bygglov som hade beviljats för bastun 5.7.2019 hade upphävts av bygg- och miljönämnden 21.8.2019. Orsaken var att det fanns oklarheter i grannehörandet, och att nämnden därför ansåg det nödvändigt att upphäva bygglovsbeslutet och återremittera ärendet för syneförrättning. Granskningsingenjören presenterade de ritningar som ingår i bygglovsansökan.

Sökande [REDACTED] framhöll att bastun som bygglovsansökan gäller är mindre än 20 m², och att den därför enligt byggnadsordningen av särskilda skäl kan uppföras på 10 meters avstånd från strandlinjen. Bastun i [REDACTED] ansökan är placerad 12 meter från strandlinjen. Bastun är en traditionell bastu som passar in i skärgården, till färgsättningen kommer den att vara mörkgrå. Enligt [REDACTED] uppfattning är bastun inte särskilt synlig från vattensidan.

Som särskilt skäl framhöll [REDACTED] att bastun enligt bygglovsansökan byggs på berget som är bärande mark, och ingen pålning behöver utföras. Bastun byggs i anslutning till bryggan, för vilken bärande sandbotten, den ansökta platsen, är den bästa placeringen. Det som grannen [REDACTED] bygger får inte påverka [REDACTED] möjlighet att bygga på sin fastighet.

[REDACTED] läste upp en skrivelse daterad 10.4.2019:

Bilaga 2

4 § SAKÄGARNAS STÄLLNINGSTAGANDEN

Grannen [REDACTED] lämnade in ett skriftligt ställningstagande:

Bilaga 3

[REDACTED] ifrågasatte hur avståndet från strandlinjen till bastun hade mätts upp.

Sökandens biträde, huvudplanerare **Marcus Nylund** meddelade att avståndet till strandlinjen har mätts från hörnpålen för den takbelagda terrassen.

[REDACTED] biträde [REDACTED] underströk att bastun enligt ansökan byggs på samma höjdnivå som [REDACTED] bostadshus, sockelhöjden blir 7,5 m. En visuell helhet bildas av bastun och [REDACTED] bostadshus.

[REDACTED] framhöll att bastun är 5,67 m bred, och kan inte ses som en massiv byggnad. Bastun är klart lägre än [REDACTED] bostadshus. [REDACTED] kan inte acceptera en argumentering kring att [REDACTED] äger utsikten från sin fastighet. [REDACTED] anser att [REDACTED] p.g.a. bastuns utformning och placering planerar en glasvägg mot hans hus. Men [REDACTED] ville samtidigt understryka att [REDACTED] har byggt en glasveranda mot [REDACTED] Bastun är planerad för denna miljö, också färgsättningen. I byggnadsordningen sägs att den naturliga vegetationen inte ska tas bort, och [REDACTED] har inte för avsikt att avlägsna de träd som växer vid den ansökta bastun. Han framhöll också att pålning av bastun kostar uppskattningsvis 8 000 € medan bastun kostar 35 000 € totalt.

Därför leder placeringen av bastun till ett ställe där den måste pålas till oskäligen kostnader.

Beträffande bastuns exakta placering konstaterade **granskningsingenjören** att efter att ett bygglov har beviljats kommer mätningensheten att med stöd av situationsplanen kunna märka ut placeringen.

██████████ ansåg att situationsplanen är skissaktig, måtten och placeringarna är oklara och motstridiga.

██████████ ansåg att bastun är planerad på fel ställe, och att formspråket är fel.

5 § PRESENTATION AV ANSÖKAN OM ÅTGÄRDSTILLSTÅND FÖR BRYGGA

Granskningsingenjören presenterade ansökan om åtgärdstillstånd för brygga. Ansökan handlar om en ramp och pontonbrygga. ██████████ som företräder **grannen Rumar fiskelag**, meddelade per telefon under pågående syneförrättning, att fiskelaget anser att bryggan är för stor.

██████████ ansåg att helheten med bastu och brygga är för stor för udden, och att helheten strider mot byggnadsordningens bestämmelser.

██████████ ansåg att om strandlinjen är 50 m lång och bryggan är 30 m, överskrider det som är tillåtet enligt byggnadsordningen.

Marcus Nylund framhöll att bryggrampen kommer att byggas på berget, och att den följer bergsformerna.

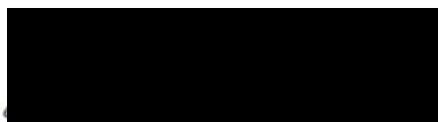
6 § SYN I TERRÄNGEN

Deltagarna konstaterade bastuns läge i terrängen utgående från mått av gränsen och byggnaden enligt Pargas stads mätningenshetens markeringskäppar, röda och gröngula. ██████████ och **Nylund** visade bastuns placering, som ungefärligt hade märkts ut med bräder på marken.

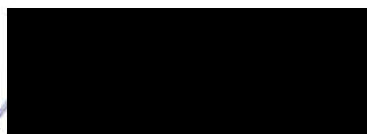
5 § FÖRRÄTTNINGENS AVSLUTANDE

Stadsjuristen meddelade att deltagarna kommer att delges protokollet från denna syneförrättning per e-post, och att de har möjlighet att kommentera protokollet.

Granskningsingenjören förklarade förrättningen avslutad.



Greger Brinkén
granskningsingenjör



Monica Avellan
stadsjurist



Bilaga 1

Anlänt/Saapui

19-12-2019

Nr/Nro 2018-1019, 1054
Pargas byggnadstillsyn
Paraisten rakennusvalvonta

Pargas Stad
Stadsjurist Monica Avellan
Strandvägen 28
21600 PARGAS

Kallelse till syn

██████████ har den 6.11.2018 ansökt om lov för byggandet av bastu och brygga på Kaitholmen i Korpo, på fastigheten 445-639-2-10.

Enligt markanvändnings- och bygglagens 133 § moment 1 skall grannarna underrättas om att en ansökan om byggnadslov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Enligt moment 2 i samma paragraf skall det vid behov förrättas en syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma konsekvenserna om byggandet och höra grannarna.

Ni kallas till syn torsdagen den 14.11.2019 kl.11.00 på fastigheten 445-639-2-10, på Kaitholmen i Korpo.

Eventuella anmärkningar gällande ärendet skall framföras vid syneförrättningen. Anmärkningarna kan framföras muntligt eller skriftligt. Tidigare skriftligt inlämnade anmärkningar beaktas.

Ifall deltagare i synen företräder en annan person, ett samfund, ett bolag, ett dödsbo eller någon annan sammanslutning, skall han/hon inlämna vederbörlig fullmakt vid synen.

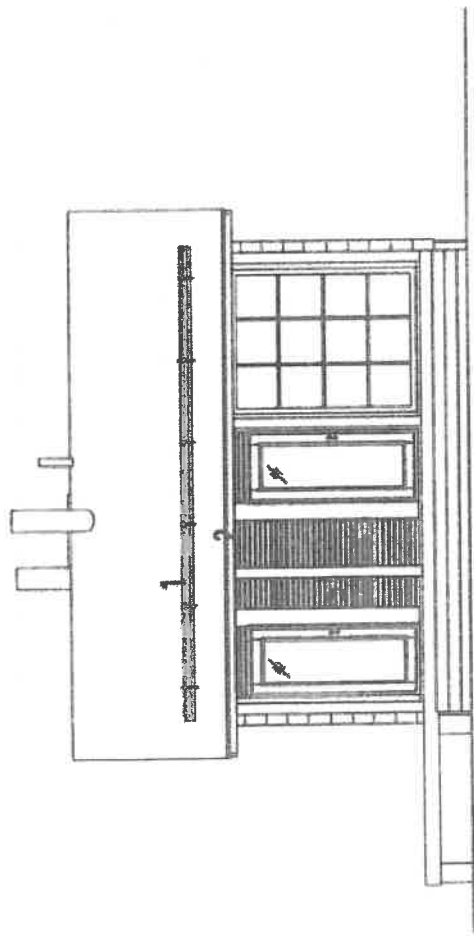
Ansökningar med bilagor finns till påseende hos byggnadstillsynen i Pargas stads skärgårdskontor.

Korpo 24.10.2019

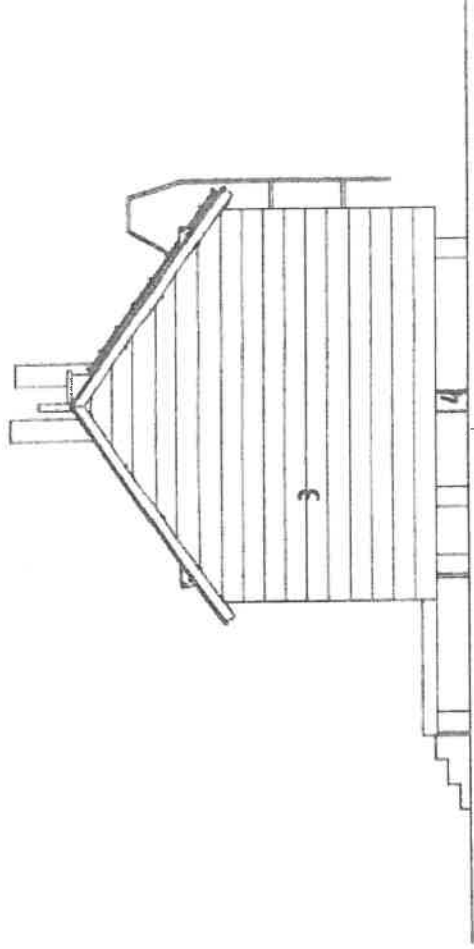
Greger Brinkén
Granskningsingenjör

Byggnadstillsynen i Pargas stad
Skärgårdskontoret
Handelsmansvägen 1
21710 Korpo
tel: 040 488 5914
e-post: byggnadstillsyn@pargas.fi

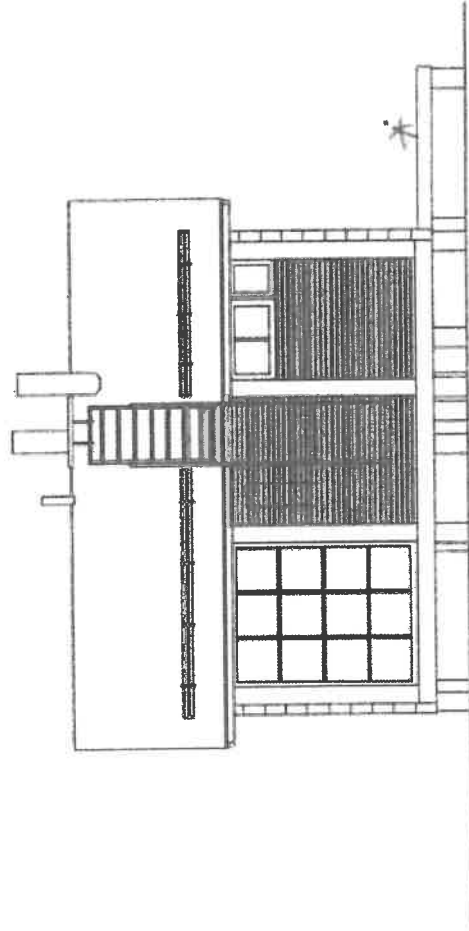
Bastu 19,8m²



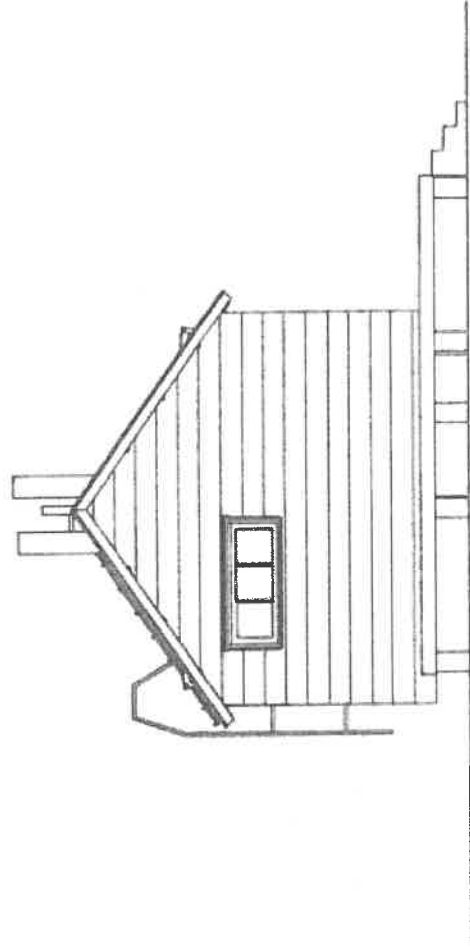
JULKISIVU 1



JULKISIVU 2



JULKISIVU 3



JULKISIVU 4

NORRSUND

Terrass

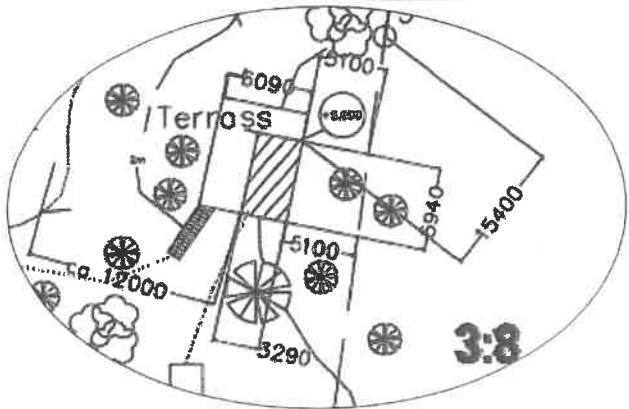
Grävattensbräning
Ploppas ut i terrängen
med pölsande

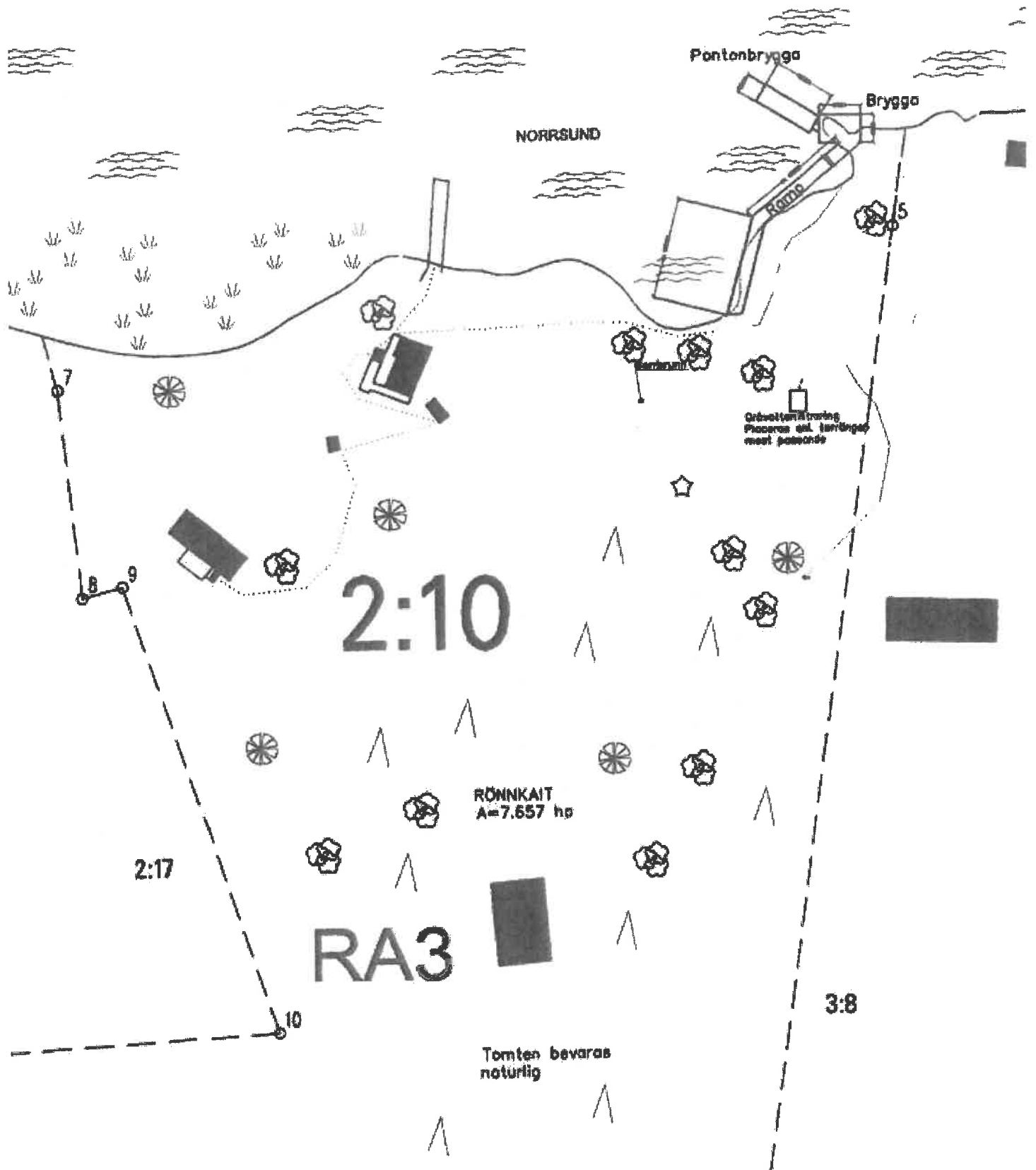
2:10

RA1/3
Ploppas ut
i ca 3 m

3:8

3:8





NORRSUND

Pontonbrygga

Brygga

Ramp

Grävstensboring
Provas och tar till sig
mest påsen

2:10

RÖNKAIT
A=7.657 hp

2:17

RA3

3:8

Tomten bevaras
naturlig

Kommun/by/Lägenhets RN:o
Pargas, Korpo, Rosklax, Rönkkait 2:10

Byggnadsåtgärd
Nybyggnad: Strandbastu

Byggnadsplatsen address: Kaitholm, 21710 Korpo

Sökande: 

SÄRSKILDA SKÄL TILL VAL AV BYGGPLATS

Den drygt 100 m långa strandens bästa plats för brygga är vid den östra udden av tomten på samma plats var en tidigare grannes båthus var placerad. På norra sida av udden är också den enda stranden på tomten med bärande sandbotten.

Enligt Pargas byggordning kan Bastubyggnad uppföras på minst 15 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd. Av särskilda skäl kan dock en bastubyggnad som är mindre än 20 m² uppföras på 10 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Östra udden av tomten består av berg. Formen på vår tomt begränsas av rån mot grannen och havet. Det finns inget ställe på udden var man skulle kunna placera en byggnad med ett avstånd på minst 15 meter från havet och minst 5 meter till rån. Däremot kan vi placera byggnaden så att den är över 5 meter (5,10 m) från rån och ca. 12 m från vattenlinjen vid normalvattenstånd. Dessutom skyddas byggplatsen delvis av vegetation mot grannen och mot havet.

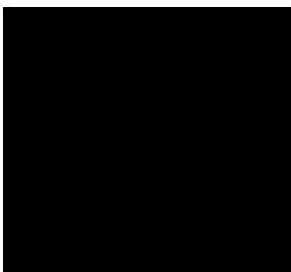
För att fylla byggnadsordningens krav har vi minskat den planerade bastuns storlek från 24,5 m² till under 20 m².

Resten av den närbelägna strandtomtens mark består av djup, mjuk lera vilken är både svår och dyr att bebygga speciellt med tanke på att byggplatsen är på en holme.

Faktum är att vi har sökt byggnadstillstånd på den enda punkt var vi kan placera huset på fast grund utan dyra pålning eller motsvarande kostnader bör anses sådant särskilt skäl som anses i byggnadsordningen.

Med tanke på strandmiljön och de flera byggnaderna som byggts längs stränderna på Kaitholmens norra sida och Korpo fastlandets södra strand passar vår byggnad väl in i miljön. Den är klart mindre synlig mot havet än det rivna båthuset. Kait holms norra strandlinje är ställvis byaktig och blir det ännu mer när de byggnader som strandplanen ger möjlighet kommer att byggas så småningom.

I Åbo 10.4.2019



Till:

Byggnadsstillsynen i Pargas stad
Skärgårdskontoret
Handelsmansvägen 1
21710 Korpo
tel: 040 488 5914
e-post: byggnadsstillsyn@pargas.fi

Bilaga 3

STÄLLNINGSTAGANDE i egenskap av granne

gällande [REDACTED] bygglovsansökan för en strandbastu, ramp och brygga på
fastigheten Rönnkait (RN:r 445-639-2-10) på Kait i Korpo

av [REDACTED] granne

Norrbo, RN:r 445-639-3-8 på Kait i Korpo

Vi yrkar på avslag till [REDACTED] byggnadslovsansökan med följande motiveringar: 1(3)

Den presenterade situationsplanen och ritningarna är skiss-aktiga och bristfälliga och räcker inte som beslutsunderlag och för att kunna göra bedömningar t ex gällande läge, miljö och placering i förhållande till övriga byggnader och naturmiljön. Risken är stor att det som en följd av detta blir en godtycklig behandling i beslutsprocessen.

Vår huvudbyggnad saknas helt från ritningen som getts som bilaga till [REDACTED] ansökan. Det att man ur ansökan och ritningarna utelämnat vår byggnad som ligger närmast och i den allra omedelbaraste närhet till den ansökte platsen för [REDACTED] bastu, försvårar bedömning av det ansökte nybyggets inverkan på närmiljön, placeringen samt på läge i förhållande till övriga byggnader.

En reviderad situationsplan, med sakligt uttriad strandlinje, fastighetsgränser, höjdkurvor, och som inkluderar även byggnaderna i den omedelbara närheten är ett ytterst centralt dokument för att kunna göra bedömningar. En ansökan med en så här bristfällig information borde förkastas.

Den ansökte platsen för bastubygget uppfyller på flera punkter inte bestämmelserna i byggnadsordningen i Pargas kommun, bl a Kapitel V, punkt 22:

”Vid val av byggplats och vid planering av byggnaden ska terrängformerna, den befintliga omgivningen och de befintliga byggnaderna beaktas. Vid byggande ska byggnadens höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning ägnas särskild uppmärksamhet. Byggnaden ska placeras på byggplatsen så att landskapet och stranden behåller sin naturenlighet och siluett eller så att en harmonisk byggd miljö uppstår eller bevaras.” Öppen terräng och branter lämpar sig i allmänhet inte som byggplatser. Särskilt i närheten av stranden ska vegetation bevaras mellan byggnationen och stranden”).

Avståndet till vattnet och rån till vår fastighet uppfyller inte minimimåtten. Vi vill vara med på en förrättning där avstånden uppmäts innan ett lov eventuellt beviljas.

I situationsplanen i ansökan har det ritats in att det skulle finnas en skyddsvegetation mellan den nu ansökta byggplatsen för bastun och stranden. En sådan vegetation finns inte utan trädet vid stranden ligger vid sidan om och ger inte skydd. Sluttningen är även sådan att ingen eventuell planterad vegetation skulle kunna rota sig på den platsen, dvs bastun skulle alltid komma att vara utan skyddande vegetation. Den ansökta bryggkonstruktionen är överlag oproportionerligt stor för den ansökta platsen.

Enligt planen blir bastuns terrasspelare oskäligt höga.

Enligt planen skulle bastuns placering komma att skydda vår sjöutsikt mycket från verandan, terrassen och köket. (Pargas byggnadsordning: "Vid val av byggplats och vid planering av byggnaden ska <...> de befintliga byggnaderna beaktas."). Bastubyggnaden, som nu planerats högst upp på sluttningen, är i sig dessutom över 5m hög med takåsen i norr-syd riktning vilket ytterligare ökar den skrymmande effekten.

Enligt [REDACTED] ansökan skulle bastun även ha ett stort utsiktsfönster som vätter mot öster, dvs rakt mot vår huvudbyggnad och dess terrass, precis där nybygget enligt ansökan skulle ligga som närmast oss (endast ca 20 m från vår terrass). Fönstret borde inte finnas alls eller alternativt minskas avsevärt, t ex till ett vädningfönster högt uppe på väggen som inte ger rak insyn.

I ansökan har i motiveringen som särskilda skäl angivits, att det skulle gälla undvikande av byggande med normal pålning, vilket ju inte räcker som giltig orsak. Pålning är en **normal och kostnadseffektiv** metod. Speciellt för en 19-20 m² bastu skulle det inte bli ens dyrt.

Med beaktande av vad de nuvarande planerna betyder för hur strandlinjen skulle te sig från havet, skulle det måsta finnas särskilt vägande skäl, vilket **det nu alltså inte finns**. Egentligen finns det **inga särskilda skäl**, förutom en subjektiv åsikt om pålning som [REDACTED] kommit med. En subjektiv åsikt är inte ett särskilt skäl.

I bilagan om särskilda skäl skriver [REDACTED] ytterligare att de "har sökt byggnadstillstånd på den enda punkt var vi [REDACTED] kan placera huset på fast grund utan dyra pålnings eller motsvarande kostnader".

Detta stämmer inte, eftersom det dels finns ytterligare en annan klippa ca 20m västerut från den plats på östra udden där [REDACTED] nu föreslagit att placera bastun.

Enligt ansökan skulle nybygget komma att **skymma vår utsikt** från den glasveranda som precis blivit färdig i vår. Ytterligare bör det understrykas, att vår veranda specifikt har placerats på denna plats, dvs på västra ändan av huvudbyggnaden, enligt byggnadstillsynens uttryckliga krav, för att inte ligga direkt mellan hus och strand, vilket vi ursprungligen ansökte om. Nu borde byggnadstillsynen beakta detta vid beviljande av nya bygglov i närheten. Därmed skulle det vara ofattbart och **totalt ologiskt och motstridigt** om staden direkt då vår tillbyggnad blivit färdigt nu plötsligt skulle tillåta en byggnad enligt den nuvarande ansökan **precis framför**, så att grannens nybygge skulle ligga direkt mellan vårt hus och strand och skulle vara det som **dominerar både vyn från havet, samt även utsikten från våra fönster på nya glasverandan**. Bastun skulle dessutom **totalt skymma solnedgången** för oss vilket inte kan godkännas.

Byggnaden ligger på över 5m höjd över havsytan på en ytterst brant sluttning. Detta gör att byggnaden skulle höja sig mycket störande precis i den **primära utsiktsriktningen mot havet** från vår glasveranda och terrass, där vi vistas största delen av tiden.

Halmes bastu kan i den föreslagna utförandet bindas till strandkonstruktionerna (bryggor etc) enbart med en **lång och otymplig trappkonstruktion**.

Sammanfattningsvis: Den föreslagna byggnadsplatsen är **konstgjord och olämplig** och förorsakar **oskälig skada** för grannen (oss) och den **uppfyller inte de krav som ställs på en byggsplats** enligt kommunens byggnadsordning.

Därmed motsätter vi oss, vidhåller att ansökan på flera punkter inte uppfyller bestämmelserna i byggnadsordningen, saknar giltiga särskilda skäl och bör avslås.

I Helsingfors 12.11.2019

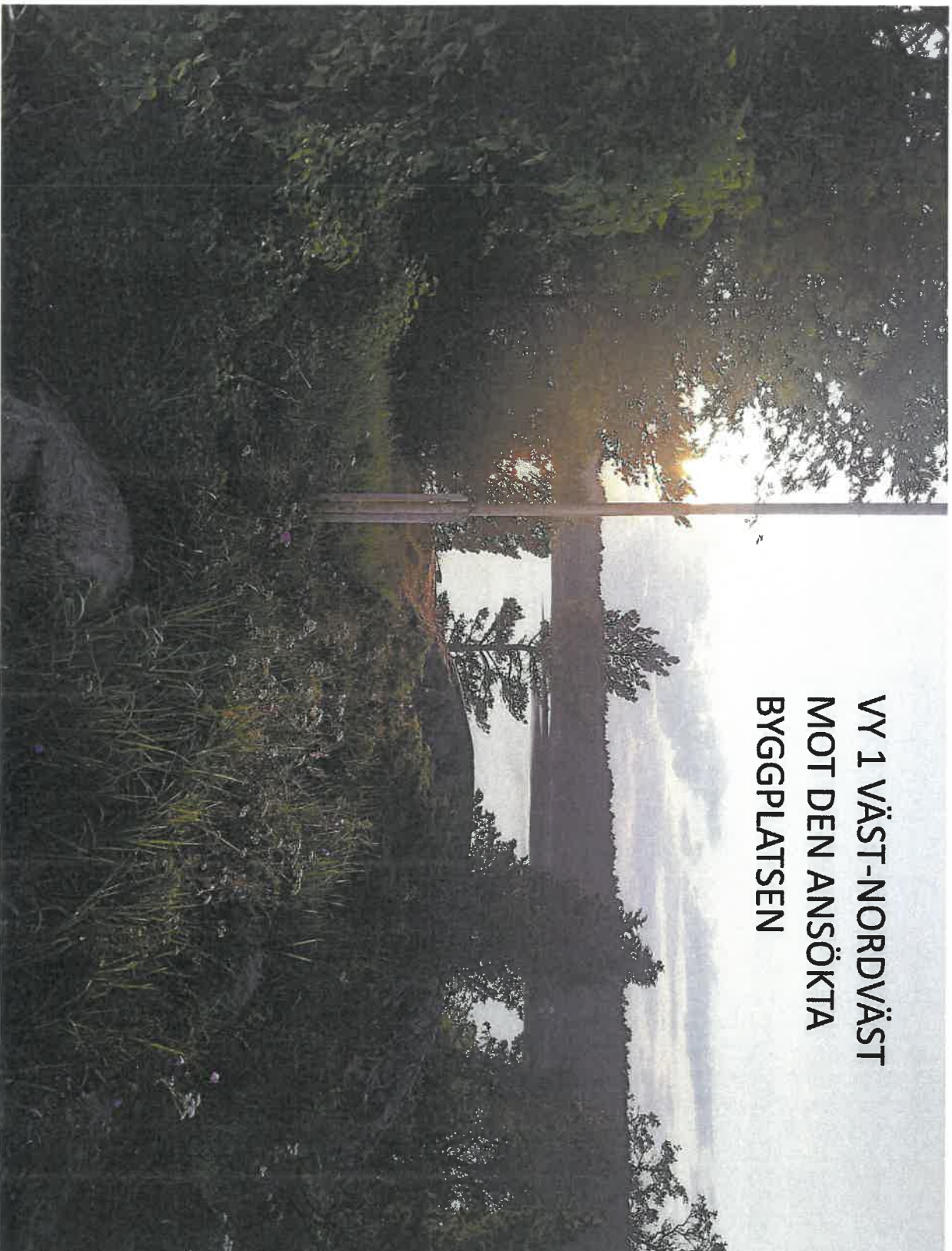


”Vid val av byggplats och vid planering av byggnaden ska terrängformerna, den befintliga omgivningen och de befintliga byggnaderna beaktas. Vid byggande ska byggnadens höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning ägnas särskild uppmärksamhet.

Byggnaden ska placeras på byggplatsen så att landskapet och stranden behåller sin naturenlighet och siluett eller så att en harmonisk byggd miljö uppstår eller bevaras.”;

” Öppen terräng och branter lämpar sig i allmänhet inte som byggplatser. Särskilt i närheten av stranden ska vegetation bevaras mellan byggnationen och stranden”).

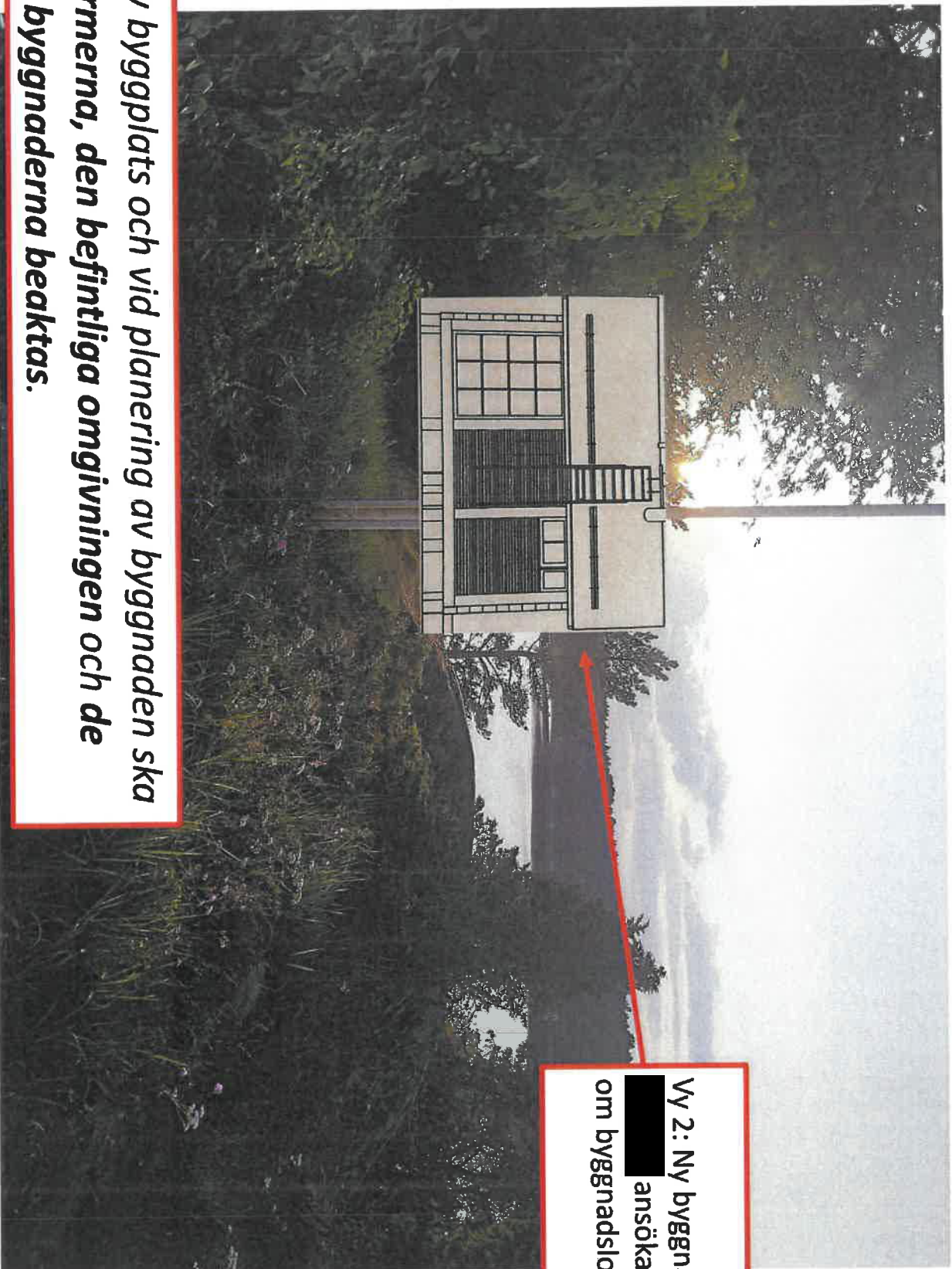
**VV 1 VÄST-NORDVÄST
MOT DEN ANSÖKTA
BYGGPLATSEN**





Vy 2: Ny byggnad enligt
[redacted] ansökan
om byggnadslov

Bilden tagen
stående vid
hörnet av
vår terrass



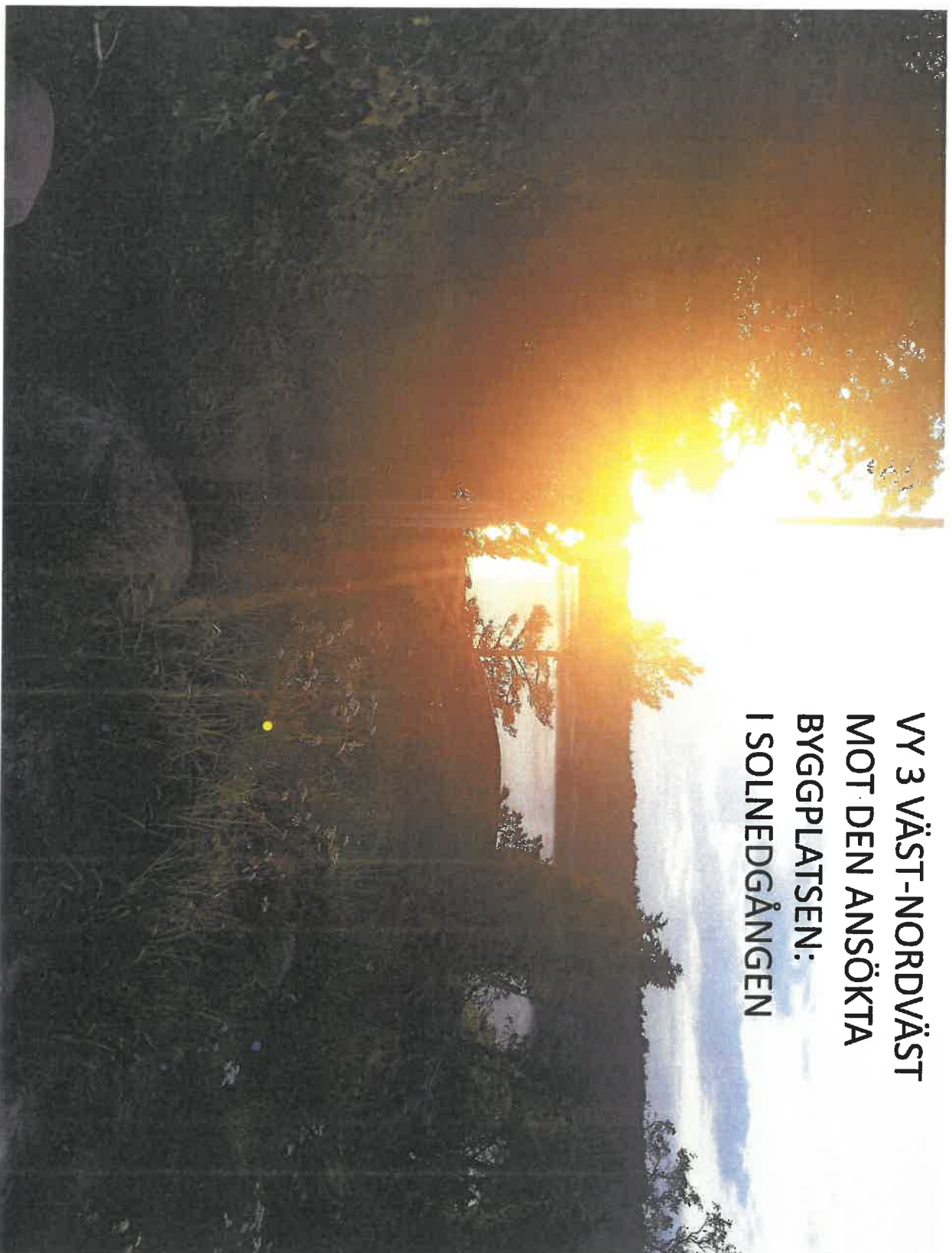
”Vid val av byggplats och vid planering av byggnaden ska terrängformerna, den befintliga omgivningen och de befintliga byggnaderna beaktas.

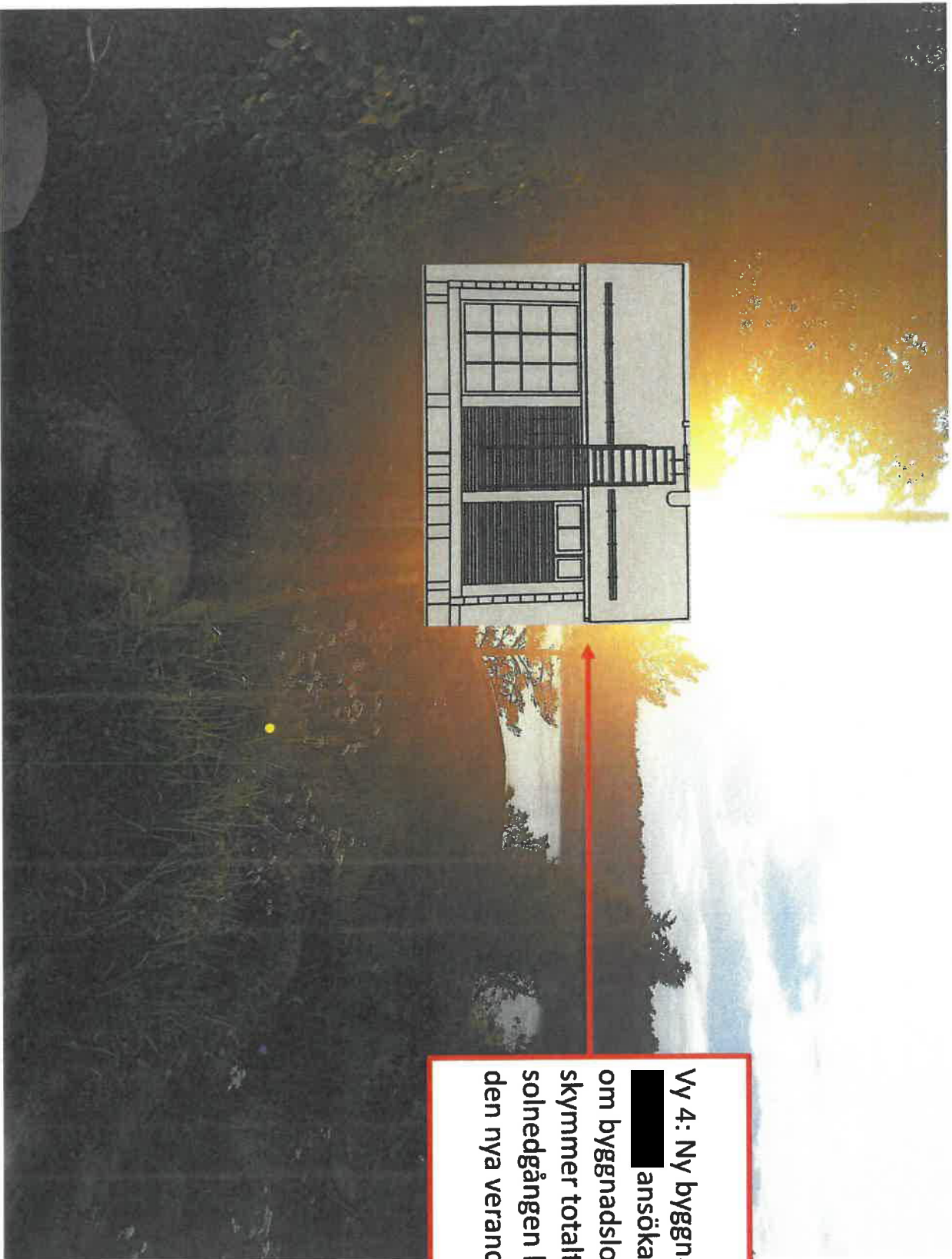
**Vy 2: Ny byggnad enligt
[redacted] ansökan
om byggnadslov**

Enligt [REDACTED] ansökan skulle bastun även ha ett stort utsiktsfönster som vätter mot öster, dvs rakt mot vår huvudbyggnad och dess terrass, precis där nybygget enligt ansökan skulle ligga som närmast oss (endast ca 20 m från vår terrass).

Fönstret borde inte finnas alls eller alternativt minskas avsevärt, t ex till ett vädringsfönster högt uppe på väggen som inte ger rak insyn.

**VY 3 VÄST-NORDVÄST
MOT DEN ANSÖKTA
BYGGPLATSEN:
I SOLNEDGÅNGEN**

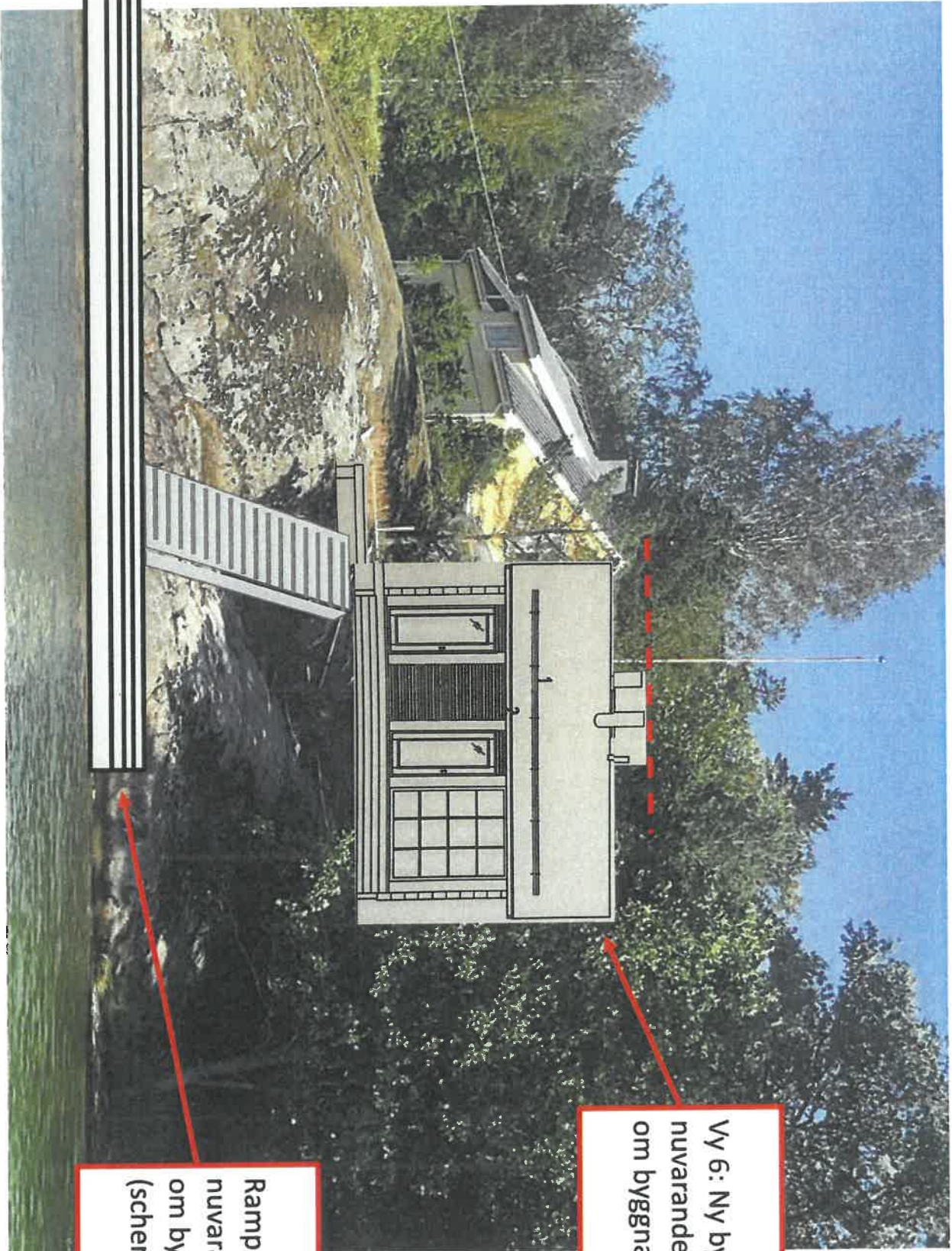




Vy 4: Ny byggnad enligt
[redacted] ansökan
om byggnadslov –
skymmer totalt
solnedgången bl a från
den nya verandan



**Vv 5:
2019 byggd
glasveranda
med huvudriktning
väst/nordväst**

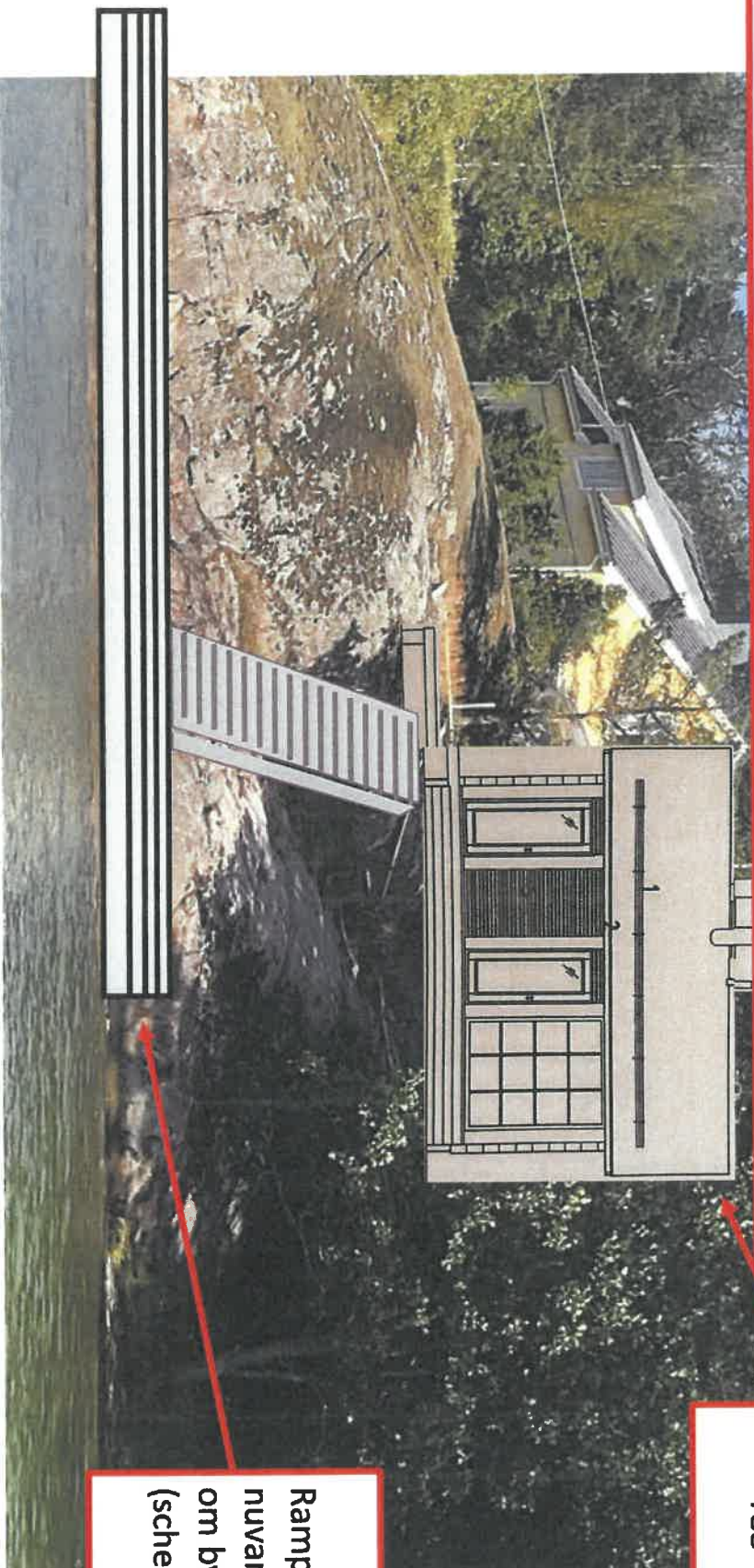


Ramp enligt
nuvarande ansökan
om byggnadslov
(schematiskt)

Vy 6: Ny byggnad enligt
nuvarande ansökan
om byggnadslov

Byggnaden ska placeras på byggplatsen så att landskapet och stranden behåller sin naturenlighet och siluett eller så att en harmonisk byggd miljö uppstår eller bevaras.”;

” Öppen terräng och branter lämpar sig i allmänhet inte som byggplatser. Särskilt i närheten av stranden ska vegetation bevaras mellan byggnationen och stranden”).



Vy 6: Ny byggnad enligt nuvarande ansökan om byggnadslov

Ramp enligt nuvarande ansökan om byggnadslov (schematiskt)

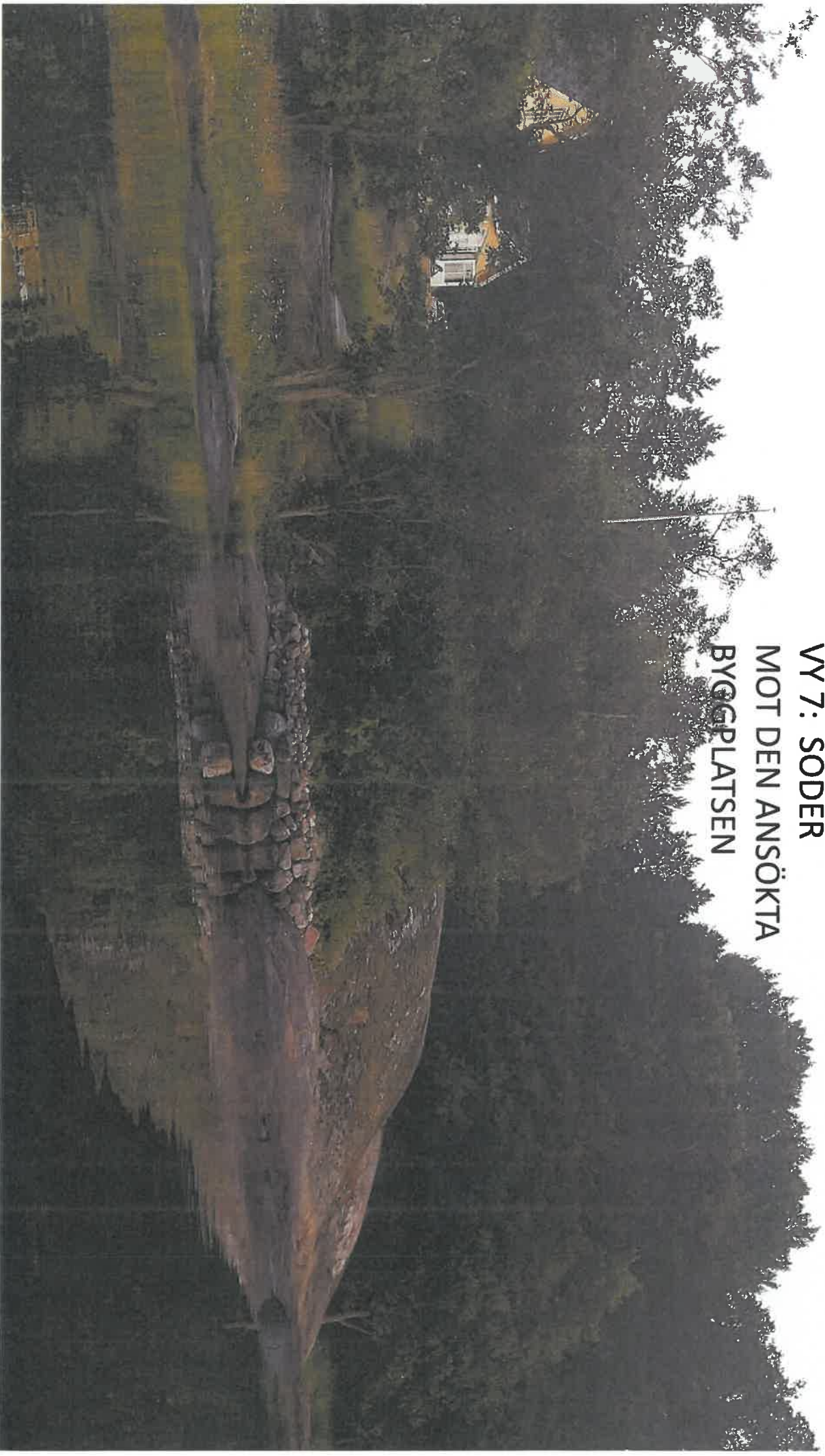
Den ansökta bryggkonstruktionen är överlag oproportionerligt stor för den ansökta platsen.

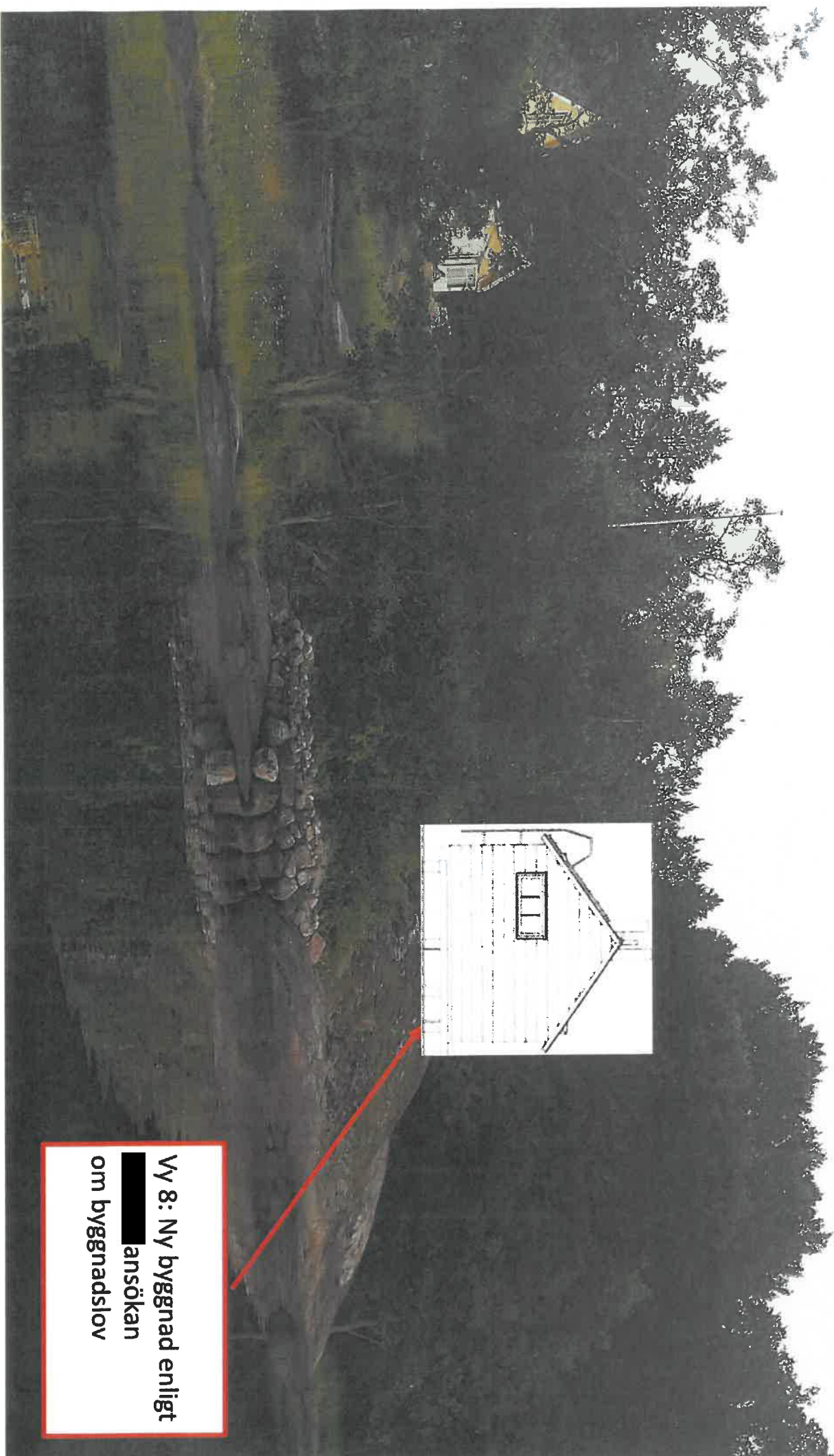
Enligt planen blir bastuns terrasspelare oskäligt höga.

Bastubyggnaden, som nu planerats högst upp på sluttningen, är i sig dessutom över 5m hög med takåsen i norr-syd riktning vilket ytterligare ökar på den skrymmande effekten.

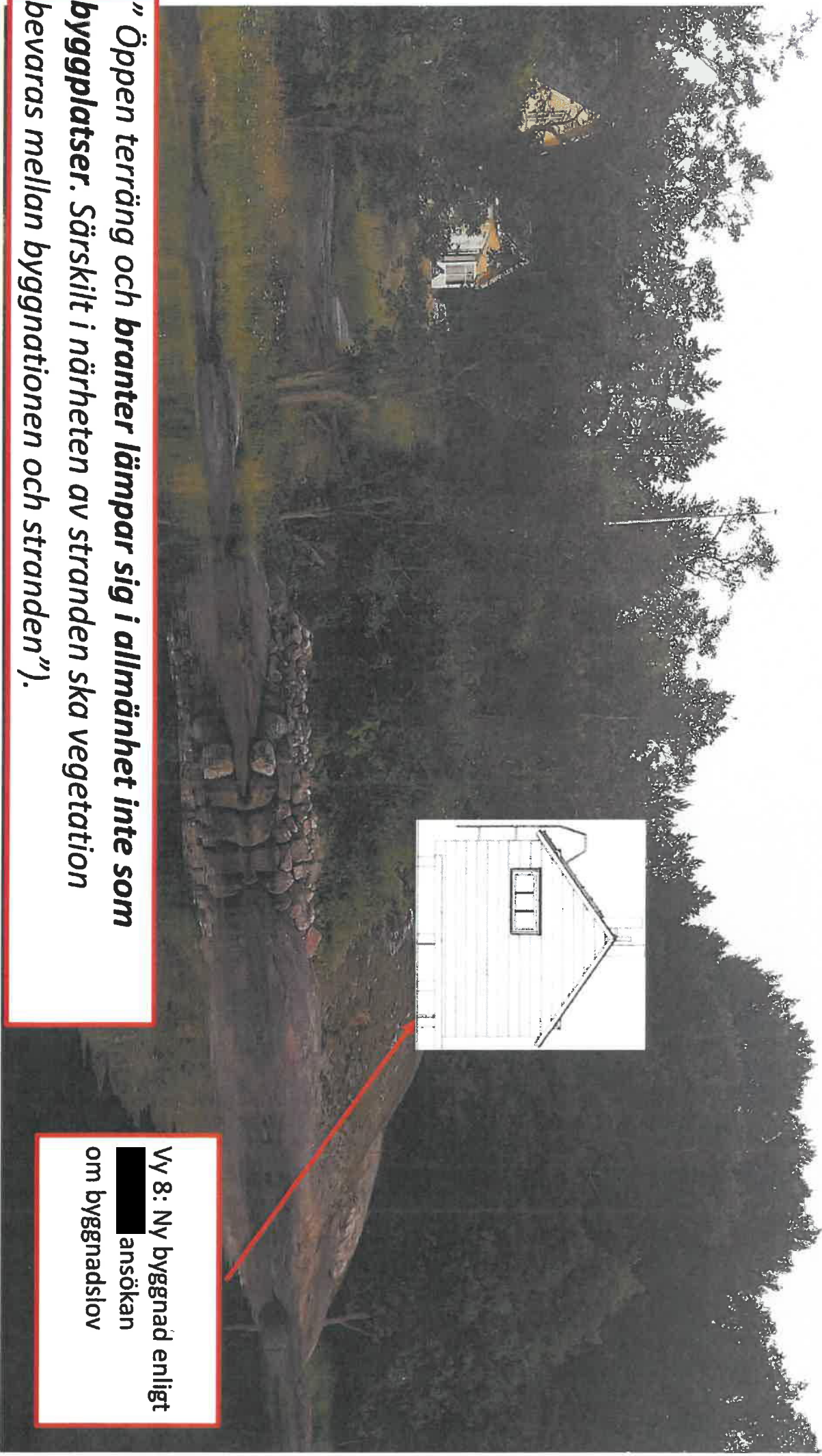
I situationsplanen i ansökan har det ritats in att det skulle finnas en skyddsvegetation mellan den nu ansökta byggplatsen för bastun och stranden. En sådan vegetation finns inte utan trädet vid stranden ligger vid sidan om och ger inte skydd. Sluttningen är även sådan att ingen eventuell planterad vegetation kan kunna rota sig på den platsen, dvs bastun skulle alltid komma att vara utan skyddande vegetation.

**VY 7: SÖDER
MOT DEN ANSÖKTA
BYGGPLATSEN**





Vy 8: Ny byggnad enligt
[redacted] ansökan
om byggnadslov



*”Öppen terräng och **branter lämpar sig i allmänhet inte som bygglplatser. Särskilt i närheten av stranden ska vegetation bevaras mellan bygnationen och stranden**”).*

Vy 8: Ny byggnad enligt
[redacted] ansökan
om byggnadslov

Motiveringen i ansökan som angivits som särskilda skäl gäller undvikande att bygga med normal pålning, vilket ju inte räcker som giltig orsak.

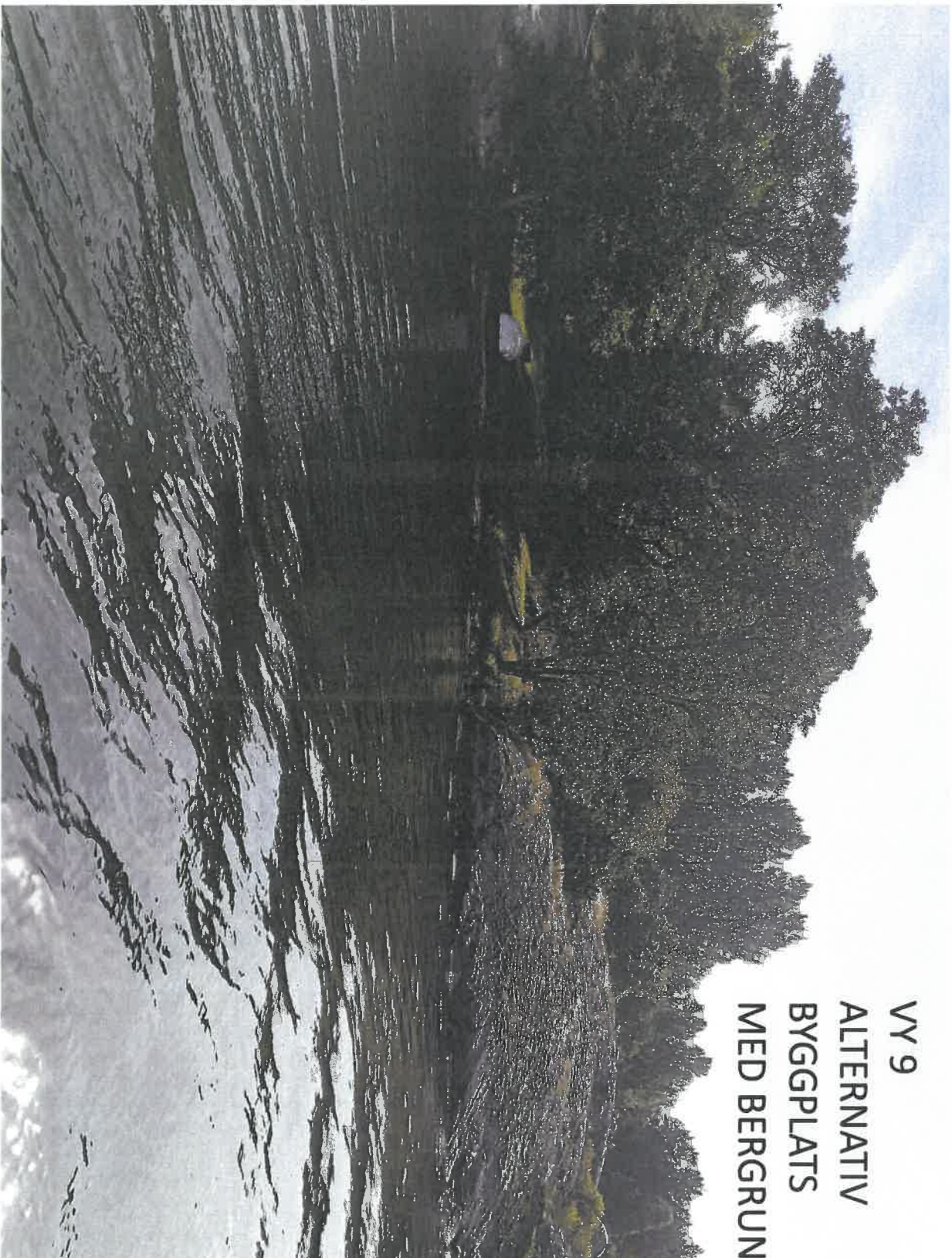
Pålning är en **normal och kostnadseffektiv** metod. Speciellt för en 19-20 m² bastu skulle det inte ens bli dyrt.

Med beaktande av vad de nuvarande planerna betyder för hur strandlinjen skulle te sig från havet, skulle det måsta finnas särskilt vägande särskilda skäl, vilket **det nu alltså inte finns**. Egentligen finns det **inga särskilda skäl**, förutom en subjektiv åsikt som [REDACTED] kommit med.

I bilagan om särskilda skäl skriver [REDACTED] att de "har sökt byggnadstillstånd på den enda punkt var vi [REDACTED] kan placera huset på fast grund utan dyra pålnings eller motsvarande kostnader".

Detta **stämmer inte**, eftersom det dels finns ytterligare **en annan klippa** ca 20m västerut från den plats på östra udden där [REDACTED] nu föreslagit att placera bastun.

VY 9
ALTERNATIV
BYGGPLATS
MED BERGRUND





20191112
 Arkitektbyrå Aaro Söderlund Ab

