




<b>Ärende</b> Asia	<b>Ansökan om undantag för att få bygga ett egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader på fastigheten Sydström 2:67 i Västermälö i Pargas</b>	
<b>Sökande</b> Hakija		
<b>Redogörelse för ärendet</b> <b>Selostus asiasta</b>	<b>Orsak/ Syy</b>	Byggnade i strandzon som saknar plan som avses i 72 § i MBL
	<b>Byggnadsplats/ Rakennuspaikka</b>	Sydström 2:67, Västermälö, Pargas 445-521-2-67
	<b>Planläggningsläge/ Kaavoitus tilanne</b>	Generalplan för landsbygden i Pargas 1981 (RA och M) Landskapsplanen; MRV, 7 - 10 fbe/km, 40 % fri strand.
	<p>Den aktuella fastigheten Sydström 2:67 är dryga 2,6 ha stor och ligger i andra raden invid norra stranden av Västermälösundet, söder om Airistovägen. Nya Västermälövägen går diagonalt igenom fastigheten som är obebyggd.</p> <p>Området är oplanerat och i generalplanen utan rättsverkan från 1981 är norra delen av fastigheten del av ett större M- område (jord och skogsbruksdominerat område som är reserverat för primärnäringarnas behov liksom småhusbyggnader, fritidsbostäder och byggnader för arbetsplatsverksamhet av glesbebyggelsekaraktär) medan södra delen är del av ett långsmalt RA-område (område för fritidsbostäder). I landskapsplanen är området anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan området bl.a. även utnyttjas begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär. Områdets stranddimensionering är anvisad som 7 - 10 fbe/km med ett krav på minst 40 % fri strand.</p> <p>Undantag ansöks för att få bygga ett egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader (300 + 200 m<sup>2</sup> vy). Sökande motiverar sin ansökan med att fastigheten inskaffats med planer på att bygga ett egnahemshus och att ett nekande beslut skulle leda till ekonomisk förlust. Vidare konstaterar sökande att byggande på fastigheten inte skulle ha negativa effekter på omgivningen och att granntomterna är bebyggda. Den bifogad situationsplanen har inga byggnader inritade utan det planerade gårdstunet är angiven som en större enhetlig (ca. 2500 m<sup>2</sup>) byggnadsyta direkt norr om Nya Västermälövägen.</p> <p>Grannarna till byggplatsen har hörts, och ingen har haft något att anmärka på det planerade byggandet.</p> <p>Den planerade byggplatsen har ingen egen strandlinje men ligger i andra raden inom strandzonen. Byggplatsen är planerad på ca 180 meters avstånd från stranden. Den planerade byggplatsen uppfyller till storlek och höjdläge det som</p>	

**GIVET**  
**12-05-2020**  
**ANNETTU**



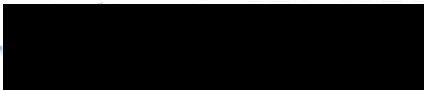

	<p>byggnadsordningen förutsätter och har således ingen fara för översvämning.</p> <p>I och med att fastigheten är obebyggd och dessutom ligger inom strandzonen, i andra raden på ett område som saknar plan med rättsverkan, krävs det att man via moderfastighetsutredning undersöker om det finns möjlighet att genom undantagsbeslut bevilja rätt att få bygga på fastigheten.</p> <p>I utredningen som följer nedan har man valt att se på möjligheterna att bevilja det ansökta undantaget både utifrån principer för stranddimensionering samt från ett mera allmänt byggtäthetsperspektiv i och med att moderfastighetens områden omfattar både strandzon och sådana områden som ligger utanför strandzonen. Detta för att säkerställa att den aktuella fastighetens byggmöjligheter granskas utifrån alla tänkbara synvinklar, dvs att man granskar vilket uträknings sätt skulle vara mest till fördel för den sökande. En del av moderfastighetens områden ingår i det detaljplanerade området Airisto Sandviken, men för att förenkla dimensioneringsuträkningen har dessa lämnats bort och belastar alltså inte uträkningen. Det här betyder förstås också att beräkningen görs utifrån en större areal än det kvarvarande oplanerade området utgör.</p> <p>Moderfastigheten Södergård 573-521-2-22 (reg. 22.5.1957) har haft en dimensionerad strandlinje på ca 270 m och av denna strandlinje är endast ca 50 m obebyggd, dvs 18,5 %. Enligt landskapsplanens dimensionering kunde moderfastigheten ha rätt till 1,89 – 2,7 strandbyggplatser förutsatt att över 40 % av stranden lämnas fri från byggande, och den har redan nu 5 byggplatser som gränsar till strand och två som ligger i andra raden som belastar måttsättningen. Dimensioneringen enligt strandlinjen är alltså redan från förut överskriden.</p> <p>Om man bortser från att en del av de avyttrade fastigheterna angränsar till strand och ser på helheten enbart från byggtäthetsperspektiv kan man konstatera att det från moderfastighetens oplanerade områden har avyttrats 9 st. bebyggda byggplatser vilket betyder att den nuvarande tätheten är 1 bpl/4,2 ha. Utöver dessa 9 bebyggda fastigheter finns även andra, tidigare än Sydström 2:67 styckade obebyggda fastigheter som vid uppgörande av plan skulle beaktas på något sätt i måttsättningen.</p> <p>I och med att både landskapsplanens stranddimensionering överskrids markant och även torrlandsfastigheternas täthet redan nu är större än vad som vanligen dimensioneras i generalplaner, kan ett undantag för en ny byggplats på moderfastighetens områden inte förordas utan att ett jämlikt bemötande av markägare äventyras. Därför bör eventuella möjliga nya byggplatser på strandområdet grunda sig i planläggning.</p>
<b>Bilagor/Liitteet</b>	- Situationsplan samt karta utvisande byggplatsen
<b>Motiveringar/Hänvisning Perustelut/Viite</b>	Eftersom byggplatsen ligger i andra raden inom oplanerat strandområde var landskapsplanens bestämmelser om byggtäthet redan mångfalt överskridits och



Miljöavdelningen/ Ympäristöosasto  
Planläggningschef/ Kaavoituspäällikkö  
Tjänsteinnehavarbeslut/ Viranhaltijapäätös

7.5.2020 Nr / Nro 17

Dnr: 175/10.03.00.02/2020/

	den fria strandens andel är under 20 %, kan det ansökta undantaget inte beviljas utan att det planerade byggandet medför olägenhet med tanke på planläggning eller annan reglering av områdesanvändning. Förutsättningarna för beviljandet av undantag enligt 171 § i MBL föreligger inte.
<b>Beslut Påttös</b>	<b>Undantag, att i enlighet med ansökan få bygga ett egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader beviljas inte.</b>
<b>Behandlingsavgift Käsittelymaksu</b>	För beslutet faktureras en behandlingsavgift enligt den ikraftvarande taxan: <b>550,00 €</b> Kartpaketet: <b>70,00 €</b>
<b>Beredare/ Valmistelija</b>	Charlotte Koivisto, planläggare
<b>Underskrift Allekirjoitus</b>	<b>Planläggningschef/ Kaavoituspäällikkö Tjänsteställning/Virkanimike</b>  <b>Heldi Saaristo-Levin Namn/Nimi</b>
<b>Delgivning Tiedokslanto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> per post/postitse: - Sökande  <input checked="" type="checkbox"/> till kännedom/tiedoksi: bygg- och miljönämnden, byggnadstillsynen, ekonomiassistenten  <input checked="" type="checkbox"/> elektroniskt/sähköisesti: - Egentliga Finlands NTM-central   <b>Maria Laurén delgivare/tiedoksiantaja</b>

## ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE

Datum för meddelande av beslutet	Detta tillståndsbeslut har givits efter anslag <b>12.5.2020</b> . Den som ärendet gäller anses ha fått del av beslutet den dag det givits. Beslutet har anslagits <b>11.5.2020</b> .
Rätt att framställa rättelseyrkande	Den som är missnöjd med beslutet kan framställa ett skriftligt rättelseyrkande och därigenom få tillståndsärendet upptaget till behandling av bygg- och miljönämnden i Pargas stad.  <b>Rätt att framställa rättelseyrkande har, enligt MBL 193 §:en :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ägaren och innehavaren av ett invid eller mitt emot beläget område,</li> <li>- ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,</li> <li>- den på vars boende, arbete eller övriga förhållanden projektet kan ha en betydande verkan,</li> <li>- den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,</li> <li>- kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,</li> <li>- inom det geografiska området där den är verksam, en sådan registrerad förening vars syfte är att främja natur- eller miljövård eller skydd av kulturarv eller att annars påverka livsmiljöns kvalitet, samt</li> <li>- en myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde</li> </ul>
Myndighet till vilken rättelseyrkande kan framställas samt tid för yrkande av rättelse	Myndighet hos vilken rättelse yrkas, myndighetens adress och postadress;  <b>Pargas stad, bygg- och miljönämnden, Strandvägen 28, 21600 PARGAS</b> eller per e-post; bygg-miljonamnden@pargas.fi  Rättelseyrkandet ska framställas inom <b>14 dagar</b> efter att beslutet givits, den dagen dock inte medräknad. Om den sista dagen för rättelseyrkandet är en lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton, kan rättelseyrkandet lämnas till bygg- och miljönämnden den första vardagen därefter.
Rättelseyrkandets innehåll	Av rättelseyrkandet ska framgå i vilket beslut ändring söks, vilka ändringar som yrkas i beslutet samt motiveringar till att beslutet ska ändras. Rättelseyrkandet ska undertecknas av ändringssökanden själv eller av hans/hennes ombud.

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen antopäivä	Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen <b>12.5.2020</b> . Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon sinä päivänä kun se on annettu. Päätös on julkipantu <b>11.5.2020</b> .
Oikaisuvaatimus-oikeus	Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen ja näin saada lupa-asia Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.  <b>Oikaisuvaatimusoikeus päätöksestä on MRL 193 §:n mukaan:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vlereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;</li> <li>- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;</li> <li>- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muuhun alohln hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;</li> <li>- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;</li> <li>- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;</li> <li>- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristösuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä</li> <li>- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa</li> </ul>
Oikaisuvaatimusviranomaisen ja -aika	Valitusviranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite;  <b>Paraisten kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta, Rantatie 28, 21600 PARAINEN, tai sähköpostitse; rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi</b>  Oikaisuvaatimus on tehtävä <b>14 päivän</b> kuluessa päätöksen antamisesta, sitä päivää kuitenkin lukuun ottamatta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on lauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.
Oikaisuvaatimuksen sisältö	Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi mihin päätökseen muutosta haetaan, mitä muutoksia päätökseen vaaditaan ja perustelut päätöksen muuttamiselle. Oikaisuvaatimuskirjelmä on muutoksenhakija tai hänen asiamiehensä allekirjoitettava.