

Begäran om omprövning av undantagsbeslut 445-2025-208 / båthus på fastigheten 445-548-8-21

Tillståndsnämnden 20.01.2026 § 9
871/10.03.00/2025

Beredare

Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Planläggningschefen har 9.9.2025 § 338 beviljat undantagslov för byggande av ett båthus på fastigheten Lycknäsudden 445-548-8-21 i Haverö i Nagu.

[REDACTED] som äger grannfastigheten 445-548-8-25 har inom utsatt tid lämnat en begäran om omprövning av beslutet och yrkat på att beslutet upphävs.

Redogörelse för ärendet

Adressen till byggplatsen är Lycknäsvägen 54, 21650 Nagu. Fastigheten har en landareal på 1,9064 ha och på den finns ett egnahemshus (133 m² vy), en bastu (30 m² vy), en ekonomibyggnad (14,7 m² vy), en rökbastu (6,9 m² vy), ett skjul för en pump (4 m² vy), ett lusthus (10 m² vy) och en ekonomibyggnad (25,3 m² vy). Den utnyttjade bygggrätten uppgår till sammanlagt 220 m² vy, vilket överskrider den högsta tillåtna bygggrätten som anges i planen med 20 m² vy (10 %).

I området gäller stranddetaljplanen för Haverö-Norrbacka från 2018 och i planen anvisas på fastigheten ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med en byggplats för fritidsbostäder. En del av fastigheten har anvisats som skogsbruksområde med miljövärden och byggande på området är förbjudet (MY). Den tillåtna våningsytan per byggnadsplats är högst 200 m² och på en byggnadsplats får uppföras en fritidsstuga, en bastubyggnad, en gäststuga, en rökbastu samt ekonomibyggnader som ansluter sig till dess ändamål. Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så att landskapsbilden inte försämras.

Undantagslov har sökts för byggande av ett 73,5 m² vy stort båthus, varpå högsta tillåtna våningsyta i planen överskrids (+93,5 m² vy).

Undantagslov behövs, eftersom det planerade byggandet avviker från användningsändamålet i planen, byggnaden placeras delvis i ett MY-område, byggnaden placeras utanför den planenliga byggnadsytan och den högsta tillåtna våningsytan överskrids med cirka 47 %.

Sökanden motiverar undantaget med bland annat att den planerade byggnaden lämpar sig för platsen och att objektet uppfyller förutsättningarna i lagen om att byggnaden ska passa in i miljön samt uppfyller kraven på skönhet och harmoni. I och med permanent boende finns ett behov för båthuset för att sökanden ska kunna röra sig smidigare. Fastigheten är tillräckligt stor för strandbyggande. Färgläggningen av byggnaden är planerad så att den smälter in i det omgivande landskapet.

Sökanden har år 2023 genom undantagsbeslut fått tillstånd att ändra användningsändamålet av sin fritidsbostad till ett egnahemshus som lämpar sig för användning året runt och enligt egen anmälan bor sökanden permanent på fastigheten.

I samband med behandlingen av ansökan har grannarna till byggplatsen hörts. De som framställt begäran om omprövning har i sin anmärkning motsatt sig att lovet beviljas. Den andra grannen hade inget att anmärka. Sökanden har lämnat ett bemötande av grannens negativa anmärkning.

Planläggningschefen har motiverat sitt beslut enligt följande:

Byggandet av båthuset kan anses vara motiverat med beaktande av att fastigheten används för permanent boende, vilket innebär att behovet för ekonomibyggnader som hänför sig till boendet är större. Den planerade överskridningen av högsta tillåtna våningsyta kan anses vara motiverad, eftersom tomtstorlekarna som anvisas i planen är rätt stora och byggrätterna är relativt anspråkslösa i relation till modernt byggande.

Genom ett beslut om undantagslov är det inte möjligt att ta ställning till (bevilja eller inte bevilja lov) något annat ärende än det för vilket undantagslov söks. Genom undantagslovet avgörs inte till exempel oavslutade ärenden som gäller bryggan eller vågbrytaren på sökandens fastighet.

Byggandet av båthuset medför inte olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen eller uppnåendet av målen för natur- eller byggnadsvården. Förutsättningarna för beviljande av undantagslov enligt 57 § i bygglagen föreligger därmed.

Undantagsbeslutet finns i sin helhet som kompletterande material.

Begäran om omprövning

I begäran om omprövning yrkas på att beslutet upphävs och yrkandet motiveras enligt följande:

I ärendet ingår inga sådana särskilda förutsättningar enligt 57 § i bygglagen på basis av vilka ansökan kunde ha godkänts.

Ett särskilt skäl för att bevilja lov kan inte anses vara det att sökandena påstår att de bor permanent på fastigheten.

Lovsökandena bor inte i verkligheten på fastigheten, utan använder den som fritidsbostad. De äger ett annat egnahemshus som är ämnat för boende året runt.

Den föreslagna placeringen av båthuset motsvarar inte åtgärdstillståndet genom vilket bryggan och vågbrytaren beviljats tillstånd 26.1.2021. Bryggan och vågbrytaren har byggts på ett annat ställe än det som anvisas i tillståndet. [REDACTED] har också på denna punkt yrkat på åtgärder av byggnadstillsynen. [REDACTED] anses att undantagslovet inte skulle ha kunnat beviljas innan ett ändamålsenligt myndighetsbeslut erhållits om placeringen av bryggan och vågbrytaren.

Båthuset orsakar [REDACTED] betydande landskapsolägenheter. Begäran om omprövning med bilagor bifogas i sin helhet som kompletterande material.

Lovsökandenas bemötande av begäran om omprövning

Lovsökandena hade beretts möjlighet att lämna ett bemötande av begäran om omprövning och i bemötandet yrkar de på att begäran om omprövning förkastas som ogrundad.

I bemötandet konstaterar de att båthuset placeras i vattenområdet och att placeringen av vågbrytaren och bryggan som beviljats lagakraftvunnet åtgärdstillstånd inte avgörs genom undantagsbeslutet.

I fråga om överskridningen av byggrätt konstateras det att byggrätten överskridits även på [REDACTED] fastighet, och därför har en överskridning av byggrätten också på sökandenas fastighet kunnat tillåtas med tanke på jämlikt bemötande av fastighetsägarna.

Påståendet om betydande landskapsolägenheter anser lovsökandena vara ogrundat och de anser att enligt etablerad rättspraxis är inte bara en ändring av landskapet som öppnar sig från grannfastigheten en faktor som skulle hindra beviljande av undantagslov i ett detaljplaneområde.

Byggandet av båthuset försvårar enligt bemötandet inte heller byggandet av [REDACTED] fastighet på något sätt.

Undantagslovet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Det försvårar inte uppnående av målen för naturvården, försvårar inte uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Lovsökandenas bemötande finns i sin helhet som kompletterande material.

Ur lagstiftningen

Enligt 57 § i bygglagen:

“Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. får dock inte beviljas om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön,
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten betraktas inte byggande av vindkraftverk på ett område som i detaljplanen anges som industri- eller hamnområde och som redan är bebyggt. Om användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad i avvikelse från

detaljplanen ändras så att byggnaden eller byggnadsdelen används för boende eller för något annat ändamål som inte orsakar miljöförstöring, ska ändringen inte anses orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen på det sätt som avses i 2 mom. 1 punkten, och ändringen ska inte betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten. Det kan anses finnas särskilda skäl att ändra användningsändamålet för byggnaden eller en del av den, om ändringen av ändamålet kan stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i den byggda miljön.

Närmare bestämmelser om det undantagslov som avses i 1 mom. får utfärdas genom förordning av statsrådet.”

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. På basis av undantagsbeslutet kan man söka bygglov, i vilket den exakta placeringen av båthuset samt vågbrytaren och bryggan fastställs.

Av denna anledning bör begäran om omprövning förkastas.

Tillämpad lag

Lovansökan har anhängiggjorts 22.5.2025 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

Kompletterande material

Undantagsbeslutet 9.9.2025 med bilagor
Begäran om omprövning 14.10.2025 med bilagor och kompletteringar
Lovsökandens bemötande 19.12.2025

Föredragande

Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Tillståndsnämnden beslutar att förkasta begäran om omprövning och att undantagslovet som planläggningschefen beviljat förblir i kraft.

Beslutet kungörs i enlighet med 70 § i bygglagen.

Motivering

Ansökan om undantagslov uppfyller de förutsättningar för beviljande av lovet som fastställs i 57 § i bygglagen och i begäran om omprövning har inte framförts grunder som skulle förhindra beviljandet av lovet. Ett särskilt skäl för att bevilja lovet kan anses vara det att bostadshuset på fastigheten har godkänts för permanent boende, vilket gör behovet av att använda båthuset motiverat.

Lagrum

Bygglagen 57, 178 och 180 §

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Fastighetsägarna, de som begärt om omprövning
