Begäran om omprövning av bygglovsbeslut 445-2025-417 3.2.2026 § 34 / Kombinerad strandbastu och ekonomibyggnad 445-640-3-33

Tillståndsnämnden 09.06.2026 § 43
260/10.03.00/2026

Beredare

Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn(at)pargas.fi

Granskningsingenjören har 3.2.2026 § 32 beviljat bygglov för byggande av en kombinerad strandbastu och ekonomibyggnad på fastigheten 445-640-3-33 på Heimarmo i Rumar i Korpo.
Lohm delägarlag, [redacted] samt [redacted] har inom utsatt tid lämnat begäran om omprövning av lovbeslutet och yrkar på att beslutet upphävs samt framför yrkanden som redogörs för närmare nedan.

Redogörelse för ärendet
Byggplatsen ligger i Korpo (Rumar) på ön Heimarmo på fastigheten Karoliina 445-640-3-33 vars yta är 2,5 hektar. För området gäller delgeneralplanen för södra skärgården i Korpo.
Byggplatsen är enligt delgeneralplanen ett område för fritidsbostäder (RA1), enligt vilket i området får bildas högst det antal byggplatser som siffran invid beteckningen anger. På byggplatsen får uppföras fritidsbostäder i enlighet med byggnadsordningen. Byggnader, anläggningar och konstruktioner bör placeras och strandvegetationen bevaras så att inte områdets landskapsbild väsentligen förändras.
Byggplatsens yta är 2,5 hektar. Fastigheten saknar byggnader.

Enligt den gällande byggnadsordningen är fastighetens byggrätt följande:
"Den totala våningsytan på en byggplats i den inre skärgården är högst 335 m².
Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m² utgör byggrätten högst 8 procent av byggplatsens areal, dock högst 335 m².
På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastubyggnad, en gäststuga och en rökbastu samt tre andra ekonomibyggnader. Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 150 m², bastubyggnaden 30 m² och gäststugan 25 m². Därtill får det byggas ekonomibyggnader som betjänar boendet till högst 80 m².
Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats."

Den planerade byggnadens våningsyta är 42 m², våningsytan 250 mm 42 m², den totala ytan 42 m^2 och den takförsedda terrassens yta 19 m^2.

Undantag
Lovbeslutet innehåller följande undantag:
- Avståndet till strandlinjen vid medelvattenstånd är 21 meter (kravet är 30 meter).
- Byggnadens storlek är 42 m^2, varav bastun utgör 30 m^2 och förrådet 12 m^2 (tillåtet 30 m^2).
- Yttertrappans stegdjup är 300 mm och steghöjd 150 mm (kravet är e = 390 mm om uppvärmning saknas och e = 300 mm, n = 160 mm om trappan är uppvärmd).

Motivering av undantagen
Ett tekniskt utrymme behövs för ett solpanelssystem i samma byggnad, och med tanke på användningen av bastun behövs i anslutning till bastun ett förråd för underhållsmaterial samt ett förråd för bastuved. Genom att placera ekonomibyggnadsdelen i anslutning till bastun minskas antalet byggnader som uppförs i området och en större del av området förblir naturskog. Bastubyggnaden utan ekonomibyggnadsdel kunde placeras på 15 meters avstånd från stranden och ekonomibyggnaden bredvid på 4 meters avstånd, men att kombinera ekonomibyggnadsdelen med bastubyggnaden ökar den sammanlagda våningsytan till över 30 m^2.

Byggplatsen har placerats på ett ställe som är gynnsamt för byggande med tanke på terrängformerna och skyddat sett från strandens riktning. Det blir naturligt trädbestånd (skärgårdstallar) kvar mellan bastun och stranden. Att placera strandbastun över 40 meter från stranden och simbryggan är i praktiken inte funktionsmässigt förnuftigt, alltså i praktiken inte möjligt. Ekonomibyggnadsdelen placeras sett från havet bakom bastudelen och ökar således inte synligheten av bastun mot havet. Att placera en separat ekonomibyggnad bredvid bastun skulle sannolikt öka synligheten av byggnaden från havet.

Byggnaden används endast på sommaren och det är inte möjligt att ta sig till byggplatsen på vintern och därför är uppvärmning av trappan inte nödvändig på vintern. Å andra sidan är uppvärmning onödig i sommarförhållanden och således motsvarar användningen av trappan användningen av en uppvärmd trappa. En mindre brant trappa skulle utöka byggnadsytan i onödan.

Om begäran om omprövning

Lohm delägarlags begäran om omprövning
Lohm delägarlag som besitter ett vattenområde i omedelbar närhet av byggplatsen yrkar på att
- bygglovsbeslutet upphävs eller i andra hand behandlas på nytt
- för byggandet av fastigheten utfärdas omedelbart åtgärdsförbud och tillstånd för inledande av verksamhet inte beviljas innan ärendet behandlats i alla instanser
- det utöver detta konstateras att projektet inte kan genomföras i enlighet med det beviljade bygglovet när det gäller byggrätt och användningsändamål utan en planändring och en väsentligt grundligare konsekvensbedömning.

Yrkandena motiveras enligt följande:
1. 59 § i bygglagen uppfylls inte – man avviker från planen med 40 procent när det gäller byggrätt, eftersom den etablerade godtagbara gränsen är under 10 procent. Byggandet skulle också genomföras för nära strandlinjen utan tillräcklig grund.
2. Förutsättningar för undantag saknas (57 § i bygglagen) – den faktiska användningen är kommersiell föreningsverksamhet, inte sedvanligt fritidsboende, och därför är konsekvenserna för miljön betydligt större än det som beräknas i planen.
3. Användningsändamålet motsvarar inte RA-beteckningen – den livliga rekreations- och båthamnsanvändningen som planeras på fastigheten lämpar sig inte för ändamålet med RA-beteckningen som är ämnad för enskilda fritidsbostäder.
4. Konsekvenserna för Naturaområdet och miljön – det närliggande Natura 2000-området (bland annat Rönngrundet, cirka 300 meter) förutsätter en

ändamålsenlig Naturabedömning som inte gjorts. Dessutom medför den ökande båttrafiken en betydande belastning på det ytterst känsliga vattenområdet.
5. Likabehandling – om en fastighet beviljas ett så här stort undantag, borde det i princip tillåtas för alla RA-fastigheter, vilket skulle skrota dimensioneringen i hela området.
6. Planändring är det rätta förfarandet – ett så här betydande undantag borde behandlas genom en öppen planändringsprocess, inte som ett separat undantagsbeslut.
7. Åtgärdsförbud – man yrkar på åtgärdsförbud på fastigheten, eftersom det finns en risk att området faktiskt börjar användas i strid med delgeneralplanen redan innan lagenligheten av tillstånd och eventuella undantagsbeslut har avgjorts slutligen och på ett sätt som ökar belastningen av området och äventyrar tillståndet av den känsliga skärgårdsnaturen.
8. Skärgårdens tillstånd – begäran om omprövning riktar sig inte mot sökanden personligen, utan grundar sig på en oro över det försämrade tillståndet av skärgården: övergödning, minskning av fiskbestånd och förlust av biologisk mångfald.
Mer detaljerade motiveringar av grunderna för yrkandena framgår av begäran om omprövning som bifogas som kompletterande material.

Lohm delägarlag har dessutom lämnat en 11.3.2026 daterad komplettering till begäran om omprövning där delägarlaget hänvisar till Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande 19.1.2026 som gäller byggande av bryggan och enligt vilket tillstånd enligt vattenlagen ska sökas för projektet. I kompletteringen upprepas samma yrkanden som i den ursprungliga begäran om omprövning. Kompletteringen till begäran om omprövning och TTV:s utlåtande finns som kompletterande material.

[redacted] **begäran om omprövning**
[redacted] yrkar på att
- bygglovet som beviljats på Sjöbjörnarna rf:s fastighet 445-640-3-33 genom tjänsteinnehavarbeslut upphävs
- bygglovet inte beviljas på grund av de motstridigheter och oklarheter som förekommer i planerna och handlingarna som finns som bilagor till lovet
- byggande och verksamhet som hänför sig till båtturism eller båthamnsverksamhet förbjuds på fastigheten som i generalplanen har beteckningen RA1
- fastigheten försätts i åtgärdsförbud och att byggprojektet inte beviljas tillstånd för inledande av verksamhet innan begäran om omprövning och besvär som gäller bygglovet har behandlats i sin helhet
- bygglov inte beviljas i fråga om användningsändamålet utan planändring och tillhörande konsekvensbedömning.

Som motivering framförs bland annat följande. Dessutom hänvisar den som begär om omprövning till omständigheter i anslutning till bryggprojektet som inte behandlas här.
- Byggprojektet är i strid med delgeneralplanen.
- De undantag som beviljas i lovet kan inte anses vara ringa.
- Behandlingen av avloppsvatten är inte ändamålsenlig.
- Natur- och miljöutredningarna är bristfälliga.
- Projektet påverkar värdet och användningen av grannfastigheterna på ett negativt sätt.

Mer detaljerade motiveringar av grunderna för yrkandena framgår av begäran om omprövning som bifogas som kompletterande material.

Dessutom hänvisar den som begär omprövning till den begäran om omprövning som [redacted] framställt och som den som begär omprövning är delaktig i.

[redacted] begäran om omprövning
[redacted] yrkar i sin begäran om omprövning på att det av tjänsteinnehavaren beviljade bygglovet upphävs och att bygglovsansökan förkastas. De yrkar vidare på att verkställighet av bygglovet förbjuds och att byggande inte får inledas förrän bygglovet har vunnit laga kraft.

För det fallet att bygglov trots allt beviljas, yrkar de som begär omprövning på att tillståndsbeslutet preciseras och förenas med sådana villkor som säkerställer att bastun inte används för eller möjliggör organiserad hamn-, service- eller gästverksamhet i strid med områdets RA-beteckning och utan erforderliga tillstånd enligt vattenlagen.

Yrkandena motiveras enligt följande:
Bygglovsbeslutet är rättsstridigt och ska upphävas på följande grunder:
1. Bygglovet strider mot gällande delgeneralplan.
2. Förutsättningarna för undantag från planbestämmelserna uppfylls inte.
3. Bygglovet innehåller inte en tillräcklig bedömning av projektets påverkan på områdets dokumenterade natur- och miljövärden.
4. Bygglovet baseras på bristfälliga och motstridiga uppgifter om avlopps- och sanitetslösningar.
5. Bygglovet beaktar inte den olägenhet och störning som projektets avsedda användning medför för angränsande fastigheter.

Mer detaljerade motiveringar av grunderna för yrkandena framgår av begäran om omprövning som bifogas som kompletterande material.

Merikarhut ry – Sjöbjörnarna rf:s bemötande
Merikarhut ry – Sjöbjörnarna rf har med anledning av begäran om omprövning lämnat bemötanden enligt vilka begäran om omprövning ska förkastas till alla delar och bygglovsbeslutet förbli i kraft.

Åtgärdsförbud ska inte heller utfärdas, eftersom byggnadsarbetet ska genomföras först när bygglovsbeslutet vunnit laga kraft.
Dessutom begär lovsökanden att uppmärksamhet fästs vid om alla som begär omprövning har rätt att söka ändring i beslutet, eftersom de inte är grannar till byggplatsen.

Lovsökanden anser att de motiveringar som framförts i begäran om omprövning gäller verksamheten som lovsökanden inte söker tillstånd för i detta skede. Lovansökan gäller inte bryggprojektet eller hamnen på ön, utan byggande av en bastu- och ekonomibyggnad som betjänar fritidsboende i enlighet med planen och som inte förutsätter tillstånd enligt vattenlagen.

När det gäller motiveringarna som framförts i begäran om omprövning anser lövsökanden att
- överskridningen av byggrätt måste anses vara ringa
- placeringen har valts enligt terrängförhållandena och att trädbeståndet skyddar utsikten mot havet
- byggandet av bastu- och ekonomibyggnaden motsvarar typiskt fritidsboende som är i enlighet med planbeteckningen RA och att byggnadens användningsändamål är en funktion som betjänar fritidsboende

- området inte ligger i ett Naturaområde och att en miljöutredning samt en kartläggning över naturtyper och växtlighet gjorts på fastigheten och att det enligt dessa inte finns hinder för byggandet
- avloppsvatten och toalettavfall behandlas ändamålsenligt
- likabehandling av grannarna inte äventyras och projektet inte heller orsakar grannarna oskälig olägenhet.

Mer detaljerade motiveringar av motiveringarna som lovsökanden framfört framgår av bemötandena som bifogas som kompletterande material.

Byggnadstillsynens och tillståndstjänstchefens syn på de yrkanden och motiveringar som framförts i begäran om omprövning

Ändringssökandena måste anses ha rätt att söka ändring i lovbeslutet. Byggnadstillsynen konstaterar att lovsökanden ursprungligen utöver bastubyggnaden ansökt om lov för en brygga i vattenområdet utanför fastigheten samt för bojar i anslutning till den. Ansökningarna motiverades med att byggprojektet skulle betjäna föreningens medlemmars rekreationsbehov. Under behandlingen av lovansökningarna har det av NTM-centralens utlåtande framgått att projektet med brygga och bojar förutsätter tillstånd enligt vattenlagen. Med anledning av detta har lovsökanden i detta skede dragit tillbaka lovansökan om brygga och bojar och beslutat att ansöka om tillstånd för endast bastubyggnaden och funktioner som hänför sig till den.

Byggnadstillsynen har bedömt att byggandet av bastubyggnaden i RA-området enligt delgeneralplanen är verksamhet i enlighet med generalplanen. Undantagen som nämns i lovbeslutet kan också anses vara ringa på de grunder som framförs i detalj i beslutet. Således har lovansökan kunnat godkännas.

Byggandet av bastubyggnaden kan anses vara i enlighet med delgeneralplanen oberoende av om planen med bryggor beviljas tillstånd enligt vattenlagen eller inte.

Dessutom anser byggnadstillsynen att tillstånd enligt bygglagen och tillstånd enligt vattenlagen inte är beroende av varandra så att bygglov inte skulle kunna beviljas förrän ett tillstånd enligt vattenlagen är avgjort. Ifall man anser att byggande av endast bastubyggnaden kan förutsätta tillstånd enligt vattenlagen, som man bedömt i Tillstånds- och tillsynsverkets e-postmeddelande 13.3.2026 (Risto Ojalammi), ska tillståndsbehovet bedömas av tillsynsmyndigheten enligt vattenlagen, men detta är inte ett hinder för att bevilja bygglov.

I motiveringarna i begäran om omprövning hänvisas det till omständigheter som hänför sig till det ursprungliga byggprojektet som utöver bastubyggnaden gällde byggande av en brygga med tillhörande bojar. Enligt byggnadstillsynens syn har de framförda motiveringarna ingen betydelse vid bedömning av planenligheten av bastu- och ekonomibyggnaden, eftersom lovansökan för bryggan dragits tillbaka.

Det att lovsökanden eventuellt har för avsikt att i framtiden genomföra det ursprungligen planerade byggprojektet på fastigheten kan inte ha betydelse vid bedömning av förutsättningarna för att bevilja lov för bastu- och ekonomibyggnaden som genomförs genom detta bygglovsbeslut och som är ett alldeles typiskt projekt enligt RA-planbestämmelsen.

Naturabedömningen som krävts anser byggnadstillsynen vara onödig när det gäller detta byggprojekt, eftersom byggandet av bastun inte kan påverka Naturaområdet.

Att utfärda åtgärdsförbud är inte nödvändigt, eftersom genomförande av byggprojektet förutsätter att bygglovet vunnit laga kraft. Projektet har inte heller beviljats rätt att påbörja arbeten mot säkerhet innan beslutet vunnit laga kraft i enlighet med 78 § i bygglagen.

Byggnadstillsynen anser att yrkandet om att förena beslutet med ett lovvillkor enligt vilket bastun inte skulle kunna användas för organiserad hamn-, service- eller turismverksamhet inte grundar sig på lagen och att det är onödigt. Användning av fastigheten och bastubyggnaden i enlighet med delgeneralplanen och bygglovet kan bedömas i efterhand som ett tillsynsärende oberoende av ett sådant lovvillkor.
I byggprojektet beaktas också tillräckligt noggrant fastighetens natur- och miljövärden samt avlopps- och sanitetslösningar.
Bastubyggnaden kan inte anses orsaka olägenhet eller störning för grannfastigheterna och inte heller sänka värdet av grannfastigheterna.
På ovannämnda grunder anser byggnadstillsynen att begäran om omprövning ska avslås och att det beviljade lovet ska förbli i kraft.

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

Bygglovsbeslut med bilagor (huvudritningar, behandlingsplan för avloppsvatten, och karta) 3.2.2025 § 34
Lohm delägarlags begäran om omprövning 3.3.2026 och komplettering 11.03.2026 (inte offentligt)
[redacted] begäran om omprövning 12.3.2026 (inte offentligt)
[redacted] begäran om omprövning med bilagor 13.3.2026 (inte offentligt)
Lovsökandens bemötanden uppdaterat 3.6.2026 (inte offentligt)

Föredragande

Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn(at)pargas.fi

Beslutsförslag

Tillståndsnämnden beslutar att avslå begäran om omprövning och att bygglovsbeslutet som granskningsingenjören beviljat förblir i kraft.

Motiveringar

Ansökan om bygglov uppfyller de förutsättningar för beviljande av lovet som fastställs i bygglagen och i begäran om omprövning har inte framförts andra grunder som skulle förhindra beviljandet av lovet. Nämnden godkänner genom detta beslut ovannämnda motiveringar av byggnadstillsynen och tillståndstjänstchefen.

Lagrum

De lagrum som nämns i tjänsteinnehavarbeslutet samt 178 och 179 § i bygglagen

32 § i förvaltningsstadgan för Pargas stad

Beslutet kungörs i enlighet med 70 § i bygglagen.

Beslutet kan överklagas hos Åbo förvaltningsdomstol. Anvisningar för sökande av ändring finns som bilaga till beslutet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden
Lohm delägarlag
[redacted]

_____