

**Avge utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol / Besvär över bygglovsbeslut 445-2025-417, 3.2.2026 § 34 /
Kombinerad strandbastu och ekonomibyggnad 445-640-3-33**

Tillståndsnämnden 27.10.2026
260/10.03.00/2026

Beredare

Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@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] m.fl. har inom utsatt tid begärt omprövning av lovbeslutet och yrkat på att beslutet upphävs. Tillståndsnämnden har 9.6.2026 § 43 beslutat att avslå begäran om omprövning och att lovbeslutet som granskningsingenjören beviljat förblir i kraft.

Lohm delägarlag, Rumar fiskelag,
[REDACTED]

[REDACTED] har anfört besvär över nämndens beslut hos Åbo förvaltningsdomstol som med anledning av besvären begärt att nämnden

1) avger ett utlåtande, i vilket myndigheten

- anger vad den beslutande tjänsteinnehavarens befogenhet att fatta beslutet har grundat sig på
- redogör för ärendet
- bemöter de yrkanden som framförts i besvären och motiveringarna till dessa samt
- yttrar sig om utredningen som framförts

2) lämnar som handlingar

- tillståndsansökan med bilagor
- ett officiellt bestyrkt utdrag ur den gällande planen i området med anteckningar om fastställande/godkännande
- planbestämmelser
- aktuell lägeskarta över bygglov och undantagslov i området
- en karta där byggplatsen och de fastigheter som ändringssökandena äger eller besitter märkts ut
- byggnadsordningen
- förvaltningsstadgan som gällt vid tidpunkten för beslutet
- övriga handlingar som uppgjorts under behandlingen av ärendet eller som berör ärendet.

3) gör en förteckning över de handlingar den lämnar. I förteckningen ska för att fastställa arkiveringsansvaret tydligt uppges, vilka av handlingarna myndigheten använt då den fattat beslutet som överklagas. Från dessa ska separeras de handlingar som myndigheten utarbetat eller införskaffat uttryckligen för denna rättegång.

Nämnden har begärt förlängd tid för att avge utlåtandet till och med 6.11.2026.

Förslag till utlåtande till förvaltningsdomstolen

Tillståndsnämnden bifogar begärda handlingar och avger som sitt utlåtande med anledning av besvären högakttningsfullt följande:

Om besvären

De som anfört besvär begär högaktningsfullt att förvaltningsdomstolen

1. upphäver Pargas stads tillståndsnämnds beslut 9.6.2026 § 43 och granskningsingenjörens på tillståndsnämndens beslut baserade bygglovsbeslut 3.2.2026 § 34 i ärendet 445-2025-417
2. förkastar Sjöbjörnarnas ansökan om bygglov, eftersom de rättsliga förutsättningarna för att bevilja bygglov inte uppfylls
3. i andra hand återförvisar ärendet till Pargas stad för ny behandling så att planenligheten av projektet, förutsättningarna för undantag enligt bygglagen (751/2023 med ändringar, hädanefter bygglagen), tillståndsplikt enligt vattenlagen samt projektets konsekvenser för vattendrag, naturen, Naturaområden och grannar bedöms som en helhet innan ärendet avgörs
4. förbjuder verkställigheten av beslutet som överklagas tills ärendet avgjorts på ett lagakraftvunnet sätt
5. i andra hand utfärdar en annan bestämmelse om verkställigheten, enligt vilken byggnaden som bygglovets gäller inte får färdigställas eller tas i bruk för Sjöbjörnarnas utflyktshamns- eller båtlivsbasverksamhet innan tillståndsärendet enligt vattenlagen har avgjorts på ett lagakraftvunnet sätt.

Yrkandena motiveras på följande sätt:

- Projektet är i strid med användningsändamålet enligt planbeteckningen RA1.
- Projektet som helhet och behovet av tillstånd enligt vattenlagen har inte bedömts på ett korrekt sätt.
- Projektets konsekvenser har inte bedömts som helhet.
- Beslutet äventyrar den styrande effekten av delgeneralplanen samt jämlikt bemötande av markägare.

I besvärsskriften som finns som kompletterande material motiveras ovannämnda yrkanden närmare.

Nämndens ställning till besvären

Befogenheter

Granskningsingenjörens befogenheter att avgöra ansökan om bygglov baserar sig på förvaltningsstadgan för Pargas stad (§ 70) precis som nämndens befogenheter att behandla begäran om omprövning av tjänsteinnehavarens beslut (§ 32).

Redogörelse:

Byggprojektet är en kombinerad bastubyggnad och ekonomibyggnad (42 m²), utöver vilken det på byggplatsen placeras små toalett- och förrådskonstruktioner och en simbrygga som anvisas i situationsplanen.

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 byggrätten på fastigheten 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 m² och den takförsedda terrassens yta 19 m².

Grannarna till byggplatsen har hörts innan lovet beviljats i enlighet med bestämmelserna i bygglagen.

Om besvärsrätten

██████ har inte begärt omprövning av tjänsteinnehavarens beslut och är inte enligt nämndens uppfattning heller en granne till byggplatsen och därför ska besvären till den del de gäller honom inte prövas.

Planenlighet

Om förutsättningarna för placering av ett byggprojekt stadgas i 45 § i bygglagen.

En förutsättning är bland annat att byggandet inte medför olägenheter med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen.

Eftersom det är fråga om en ekonomibyggnad som betjänar en fritidsbostad, ska projektet anses vara i enlighet med generalplanen.

Det är också möjligt att använda ekonomibyggnaden som en ekonomibyggnad för en normal fritidsbostad. Enligt nämndens uppfattning är det vid prövning av ett lov inte möjligt att beakta eventuell kommande användning av området eller byggnaden i strid med planen. Ifall sådan användning framkommer, kan man ingripa i det senare som ett separat tillsynsärende.

Undantagen är mindre

I lovbeslutet har samtidigt beviljats mindre undantag från bestämmelserna i generalplanen och byggnadsordningen samt byggbestämmelserna. Undantagen och motiveringarna till dem har presenterats närmare i lovbeslutet.

Nämnden anser att undantagen som godkänts i lovbeslutet är mindre och har kunnat godkännas på basis av 59 § i bygglagen.

Om tillståndet enligt vattenlagen

Ifall byggandet av fritidsbostaden förutsätter tillstånd enligt vattenlagen, avgörs ärendet av Tillstånds- och tillsynsverket (TTV). Bygglov och tillstånd enligt vattenlagen är separata tillstånd som inte står i förhållande till varandra. Bygglovet kan beviljas innan tillståndet enligt vattenlagen har avgjorts. TTV är också statens allmänna tillsynsmyndighet i ärenden enligt vattenlagen.

I bygglovsbeslutet eller efter det har inte beviljats tillstånd att påbörja arbeten innan lovbeslutet vunnit laga kraft.

Innan arbetena påbörjas ska lovbeslutet ha vunnit laga kraft och ifall tillstånd enligt vattenlagen förutsätts, ska tillståndet vara beviljat.

Verkställighetsförbud av bygglovsbeslutet är således onödigt.

Bedömning av projektets konsekvenser

Innan lovet beviljats har en utomstående expert genomfört en kartläggning av naturtyper och växtlighet på byggplatsen och man har strävat efter att i planen beakta rekommendationerna om bland annat placering av byggnader och toaletter som framförts i kartläggningen.

Även om hanteringen av avloppsvatten har presenterats en plan som kan godkännas.

Projektet har i sin nuvarande form inte ansetts ha sådana betydande konsekvenser för grannarnas ställning, vattenområdena som grannfastigheterna besitter, sjötrafiken eller natur- och miljövärdena i området som skulle utgöra ett hinder för att bevilja lovet.

Enligt nämndens uppfattning har byggprojektets konsekvenser bedömts tillräckligt noggrant i behandlingen av lovansökan.

Jämlikt bemötande

Lovbeslutet kan inte anses kränka jämlikt bemötande av markägarna, eftersom lov för en motsvarande ekonomibyggnad kan beviljas också i övriga RA-områden i generalplanen.

Avslutningsvis

Enligt nämndens syn uppfyller lovansökan förutsättningarna för att bevilja bygglov. Lovet har beviljats för en byggnad i enlighet med ansökan som är i enlighet med generalplanen. Undantagen som ingår i beslutet måste också anses vara mindre och välmotiverade.

Lov har inte beviljats för verksamheten, utan för en byggnad i enlighet med generalplanen. Ifall fastigheten eller byggnaden på fastigheten i fortsättningen används för ett användningsändamål i strid med generalplanen, kan man vid behov ingripa i det som ett tillsynsärende.

Av den anledningen ska besvären förkastas och lovbeslutet förbli i kraft.

Ytterligare uppgifter

Ytterligare uppgifter ges vid behov av tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642 fornamn.efternamn@pargas.fi

Bilaga

Granskningsingenjörens beslut 3.2.2026 § 34
Tillståndsnämndens beslut 9.6.2026 § 43
Åbo förvaltningsdomstols begäran om utlåtande 17.8.2026
Besvärsskrift med bilagor 22.7.2026 (Sekretessbelagt)

Föredragande

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

Beslutsförslag

Tillståndsnämnden beslutar avge ett utlåtande i enlighet med förslaget ovan till Åbo förvaltningsdomstol.

Beslut

Delgivning

Åbo förvaltningsdomstol
