

## BEGÄRAN OM OMRÖVNING

**Ärende:** tillståndsnummer: 445-2025-268

**Fastighet:** 445-429-1-14 (Snötorp), Hoggais strandväg 107

**Sökande:** [REDACTED]

**Tillståndsnämnden**

**Pargas stad**

### 1. Yrkande

Vi begär omprövning av planläggningschefens beslut 10.02.2026 §47, tillståndsnummer: 445-2025-268, genom vilket ansökan om undantagslov för uppförande av egnahemshus för permanent boende på fastigheten 445-429-1-14 har förkastats

Vi yrkar att Tillståndsnämnden:

1. Upphäver tjänsteinnehavarens beslut, samt
2. Beviljar undantagslov i enlighet med ansökan.

### 2. Rättsliga utgångspunkter

Enligt Byggl 57 § kan undantag beviljas om:

- särskilda skäl föreligger, och
- undantaget inte medför olägenhet för planläggning, områdesanvändning eller likabehandling.

Undantagsprövning ska vara individuell, konkret och proportionalitetsbaserad. Bedömningen får inte baseras på en abstrakt oro för framtida ärenden.

### 3. Fastighetens faktiska förhållanden

Fastigheten:

- Har varit bebyggd sedan 1960-talet
- Är redan etablerad byggplats
- Får ingen utökad byggrätt
- Får ingen ytterligare strandexploatering
- Har tekniskt godtagbar VA-lösning (bergsbrunn + BioRock)
- Har grannar som inte haft något att anmärka
- Den nya byggnaden placeras på samma byggplats som den befintliga

Topografin gör det fysiskt omöjligt att flytta byggnaden längre bort från stranden, vilket tydligt redogörs för i konsekvensbedömningen

Det är alltså inte fråga om ny exploatering, utan om modernisering av en redan etablerad byggplats.

### 4. Fastighetens storlek – rättslig bedömning

Fastigheten är 1 840 m<sup>2</sup>. Byggnadsordningen anger 4 000 m<sup>2</sup> som riktvärde för nya byggplatser inom strandområde.

Avgörande är dock:

- Detta är inte en ny byggplats.
- Byggplatsen är sedan länge etablerad.
- Byggbarheten förbättras inte ens vid eventuell tilläggsmark p.g.a. extrem topografi

Byggnadsordningens minimikrav är en generell norm avsedd att styra framtida exploatering. Den är inte avsedd att omöjliggöra utveckling av redan etablerade byggplatser där särskilda platsbundna omständigheter föreligger.

Att strikt tillämpa arealkravet i detta enskilda fall utan att beakta proportionalitet leder till en oskälig konsekvens.

## **5. Likabehandlingsprincipen**

Fastigheten är belägen mellan två fastigheter som båda är bebyggda med egnahemshus för permanent boende.

Den ena av dessa fastigheter har dessutom mindre tomtareal än 445-429-1-14.

Enligt grundläggande förvaltningsrättsliga principer ska jämförbara fastigheter behandlas lika, om inte sakliga särskiljande skäl föreligger.

Några sådana särskiljande skäl har inte identifierats i beslutet

Att i detta läge tillåta permanentboende på mindre tomt i direkt anslutning men neka motsvarande användning på större tomt riskerar att innebära osaklig särbehandling.

Likabehandling kan inte användas som argument för avslag om faktiska jämförelseobjekt redan föreligger.

## **6. Påstådd prejudicerande verkan**

Beslutet hänvisar till risken att undantaget skulle skapa allmängiltig grund för motsvarande undantag

Detta resonemang är problematiskt av två skäl:

1. Undantagsprövning ska ske individuellt.
2. Den aktuella situationen är redan unik genom:
  - etablerad byggplats
  - befintlig permanentbebyggelse på båda sidor
  - extrem topografi
  - oförändrad byggnadsplacering

Ett beviljande i detta fall skapar inte ett generellt prejudikat för obebyggda små strandfastigheter.

## **7. Strandavstånd**

Avståndet är 27,5 m

Byggnaden placeras på samma plats som befintlig byggnad. Terrängen omöjliggör bakåtflyttning

Fastigheten ligger på +9 m över N2000 medelvattennivå

Strandskyddets syfte (naturvärden och allemansrätt) påverkas inte.

## **8. Förenlighet med landskapsplan och kommunstrategi**

Området är i landskapsplanen anvisat som MRV-område där fast bosättning kan tillåtas enligt prövning

Pargas stads strategi betonar:

- inflyttning
- fler permanenta bostäder
- levande skärgårdsbygd

Den aktuella fastigheten:

- ligger ca 4 km från centrum
- ligger i område med redan etablerat permanentboende
- har fungerande infrastruktur

Ett avslag i denna situation står i direkt spänningsförhållande till stadens uttalade strategiska mål.

## **9. Proportionalitet**

Konsekvensen av avslaget är att fastigheten i praktiken förhindras från att användas för permanentboende trots:

- att den redan är bebyggd
- att området redan är permanentbebyggt
- att miljöpåverkan inte ökar

Detta framstår som en oproportionerlig åtgärd i förhållande till syftet med arealkravet.

## 10. Sammanfattning

Beviljande av undantag:

- Skapar ingen ny byggplats
- Ökar inte exploateringsgrad
- Förändrar inte strandlandskapet
- Försvårar inte planläggning
- Strider inte mot landskapsplan
- Är förenligt med stadens strategi
- Särskilda skäl föreligger enligt Byggl 57 §.
- Olägenhet för områdesanvändningen har inte visats.

## 11. Yrkande

Vi begär att Tillståndsnämnden:

- Upphäver beslut §47/10.02.2026
- Beviljar undantagslov enligt ansökan

I Pargas 21.02.2026

