

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-442-4-114, Slipvägen 22, 07780 Horslök

NLIN 28.08.2025 § 123
729/10.03.99.02/2025

Beredning

Planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Undantagslov (ByggL 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov inom ett AT/s-område enligt gällande delgeneralplan. Sökanden vill riva den nuvarande bostadsbyggnaden i dåligt skick och uppföra en ny, liknande byggnad på den gamla byggnadens stengrund/fundament. Byggnaden är inte skyddad, men den ligger inom ett område som i planen är markerat som kulturhistoriskt värdefullt.

Läge: Fastigheten RNr 434-442-4-114 har en total areal på 5 885 m². Fastigheten ligger vid Slipvägen 22, 07780 Horslök. På fastigheten finns sedan tidigare ett egnahemshus (ca 113 m²-vy) och en ladugård/förråd (143 m²-vy) byggd i början på 1900-talet, en bod uppförd ca 1950 (87 m²-vy), garage 40 m²-vy och en bastu 36 m²-vy.

Byggnadsprojekt (Den sökandes beskrivning): Den befintliga huvudbyggnaden (bostadsbyggnaden), som är i dåligt skick och inte heller fyller nuvarande energikrav, rivs och en utvändigt liknande byggnad (samma yttermått, samma stil) uppförs på den nuvarande grunden.

Den nuvarande våningsytan är ca 113 m², inkluderande verandan. Den övre våningens yta ingår inte i våningsytan på 113 m². Den nuvarande övre våningen innehåller ett sommarrum och förrådsutrymme. Höjden på övervåningen (golv till tak) vid ytterväggarna är en dryg meter. Sommarrummet ligger vid södra gaveln och har en yta på ca 15 m². Det finns ca 40 m² golvyta på övre våningen. Resten har inte belagts med golv, utan består av fyllning (mossa, spån, sand). Den största ändringen jämfört med nuläge är att den övre våningen planeras utnyttjas bättre, med 3–4 rum (dock så att höjden vid långsidorna blir ca 1,5 m, vilket motsvarar den nuvarande lösningen). Husets yttre areal ändras således inte. Höjden blir en aning större, främst på grund av isolering av nedre våningens golv och isolering av taket.

Vatten och avlopp planeras bli lika som tidigare; vatten in från borrbrunn och grävatten ut via ett Uponor-filter i markbädd. Svartvatten bildas inte; torrtoaletter används (både nu och i framtiden). Det nya huset förses dock med lösningar som möjliggör anslutning till vatten- och avloppsnät som finns tillgängligt ca 200 m från huset.

Sökandens motivering: En grundlig renovering är inte ekonomiskt rimlig och skulle inte ge en hållbar lösning på lång sikt. Det är inte heller säkert att slutresultatet skulle ge en byggnad som är hälsosam och hållbar.

Byggnaden i sig är inte skyddad, men befinner sig på ett område som enligt planen är betecknat som kulturhistoriskt värdefullt. Ersättande av den nuvarande byggnaden med en ny byggnad, på samma plats, i samma stil, inverkar inte på den kulturhistoriska miljön.

I augusti 2021 utfördes en rapport om förutsättningar för reparation av byggnadsplanering av företaget Byggnadsplanering Mickos ab som

sammanfattningsvis konstaterar följande (rapporten finns i sin helhet som bilaga till denna ansökan):

På basen av de genomförda undersökningarna och ovannämnda bedömningar kan man konstatera att en renovering av byggnaden är mycket komplicerad. Om man skulle försöka renovera byggnaden så att den kunde fungera som bostadsbyggnad skulle nästan alla byggnadsdelar kräva omfattande reparationsåtgärder, vars totala kostnader sannolikt klart skulle överskrida kostnaderna för ett nybygge.

Av den nuvarande byggnaden är det i stort sett endast grunden och stockstommen som skulle bli kvar och även dessa skulle måste repareras. Dessutom skulle slutresultatet av en reparation inte nödvändigtvis vara tekniskt fungerande, hållbart och hälsosäkert. Eftersom byggnaden bara till en mindre del bevarats i sin ursprungliga form med ursprungliga konstruktioner kan man inte bedöma att byggnaden har så stort historiskt värde. En ny byggnad, som skulle byggas med högkvalitativa material och byggmetoder och dessutom uppföras i mycket traditionell anda skulle vara en förmånligare, bättre fungerande och hälsosammare lösning som ändå skulle passa bra in i den värdefulla miljön.

Eftersom en del av byggnaden har en stockstomme som åtminstone delvis är i användbart skick rekommenderas att denna tas till vara vid en eventuell rivning. Vad stockstommen i praktiken kan användas till klarnar då man avmonterat fasadmaterialet.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett AT/s-område (Område för bycentrum):

Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet, som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Med /s betecknat område är kulturhistoriskt värdefullt. Byggnad eller andra åtgärder bör utföras så, att områdets kulturhistoriska värde inte försvagas.

Hörande av grannar: Den sökande har hört de tre grannfastigheterna 434-442-4-25, 434-442-4-101 och 434-442-878-12, som inte har haft något att anmärka på.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen i Lovisa har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet.

Miljövårdsenheten i Lovisa stad har tagit del av ansökan och kommenterade följande:

"Vatten och avlopp planeras bli lika som tidigare; vatten in från borrbrunn och gråvatten ut via ett Uponor-filter i markbädd. Svartvatten bildas inte; torrtoaletter används (både nu och i framtiden). Det nya huset förses dock med lösningar som möjliggör anslutning till vatten- och avloppsnät som finns tillgängligt ca 200 m från huset."

Som villkor för undantagslovet ska bestämmas att om en vattentoalett byggs på fastigheten, måste fastigheten anslutas till vatten- och avloppsnätet.

Eftersom fastigheten ligger inom ett kulturhistoriskt värdefullt område har även **Borgå museum** fått möjlighet att ge ett utlåtande, vilket lyder enligt följande:

Det ansöks om undantag för att riva en byggnad som enligt ansökan är i dåligt skick och ligger inom AT/s-område och för att uppföra en ny ersättande byggnad på den befintliga stengrunden. En konditionsutredning utförd av Byggnadsplanering Mickos Ab finns som bilaga till ansökan.

Det är fråga om en gård vid namnet Kullas som ligger i Härpe på Sarvsalö i Lovisa. Gården nämns i byggnadsinvesteringen i södra delarna av Pernå där den nämns som en av de äldsta bosättningarna i byn. Enligt utredningen är byggnadens stomme till sina äldsta delar från 1700-talet. Det som särskilt nämns av byggnaden är fönstren på verandan. Enligt ägaren har byggnaden utvidgats och höjts och renoverats många gånger. Byggnaden är en traditionell med rödmyllefärg målad mindre skärgårdsbostad med sina uthusbyggnader. Byggnaden ligger på en landskapsmässigt betydande plats nära en byväg vid havet. I delgeneralplanen för området ligger byggnaden på ett område för småhus där miljön med byggnaderna bevaras (AT/s). Enligt bestämmelsen får områdets landskapsmässiga värden eller kulturmiljöns värden inte äventyras eller försvagas. I konditionsutredningen anges problem i golv-, mellanbjälklag-, stom- och yttertakskonstruktionerna. Problemen beror på röta, skadeinsekter och felaktiga reparationsmetoder. Endast den höga stengrunden i ena änden är enligt utredningen i gott skick. Borgå museum anser att byggnaden i och för sig kan renoveras, men att det skulle kräva en omfattande renovering. Således anser museet att byggnaden kan ersättas med en ny.

Borgå museum har tagit del av de ersättande planerna. Vindsvåningens utomhustrappor i ändan är för massiva i denna plan som söker ett traditionellt formspråk, och de ska inte genomföras i den formen. I konditionsutredningen anges att sockeln är problematisk till sin lägsta del som är av betong. Enligt utredningen kommer det fukt under byggnaden via berget. Man föreslår som åtgärd att berget formas genom sprängning eller räffling men konstaterar att det inte kan garanteras att åtgärderna är lyckade eftersom det kan bli kvar springor i berget genom vilka vatten fortfarande löper. Således, ifall man inte kan garantera att stenfoten fungerar, lönar det sig knappast att bevara den heller som sådan.

Enligt en skriftlig källa fanns det 6 skattebetalare i Horslök by på 1540-talet. På basis av en senare karta har ett av husen i byn betecknats i fornminnesregistret som ett möjligt fornminne: Horslök Strandas (1000022336; <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000022336>). Man har tänkt att huset har blivit övergivet eftersom det inte har antecknats på kartor, men det finns åkerlappar runt platsen vilket tyder på att det funnits ett hus. Gamla kartor har i allmänhet varit ganska inexakta. Därför hänvisar också punkten i fornminnesregistret till ett ungefärligt område, inte en exakt plats. Beteckningen "ett möjligt fornminne" påverkar inte i princip projektet i detta fall. Den innebär att det finns en möjlighet att man kan hitta historiska konstruktioner på området. Om detta sker i samband med grävningsarbetena ska man avbryta arbetena och kontakta museet. Museet kan också vid ett senare tillfälle granska området i terrängen och uppdatera uppgifterna i fornminnesregistret så att de stämmer överens med upptäckterna.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ser inget hinder för att riva den gamla bostadsbyggnaden och uppföra en ny byggnad i dess ställe. Om man skulle försöka renovera byggnaden så att den kunde fungera som bostadsbyggnad skulle nästan alla byggnadsdelar kräva omfattande reparationsåtgärder, vars totala kostnader sannolikt klart skulle överskrida kostnaderna för ett nybygge. Den sökande ämnar bygga den ersättande

bostadsbyggnaden på samma plats och stengrund samt i liknande stil gällande färger och material som den gamla bostadsbyggnaden.

Bostadsbyggnaden är inte skyddad, men den ligger i ett område som enligt planen är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt. Borgå museum har i sitt utlåtande tillstyrkt att byggnaden rivs och ersätts med en ny byggnad.

Placering:

Den nya byggnaden kommer att placeras på samma plats som den gamla byggnaden som ska rivas på ett avstånd av 42 meter från strandlinjen.

Den gällande planen:

För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett AT/s-område (Område för bycentrum). Det planerade byggandet följer anvisningarna i delgeneralplanen.

Vatten och avlopp:

För närvarande tas vatten från en borrbrunn och gråvattnet leds via ett Uponor-filter till ett markfilter. Det uppstår inget svartvatten och toaletter används. Vatten- och avloppssystemet är inte avsett att ändras, men det nya huset förses med lösningar som möjliggör anslutning till vatten- och avloppsnätet. **Miljövården i Lovisa stad** förordar som villkor för undantagslovet att om en vattentoalett byggs på fastigheten, måste fastigheten anslutas till vatten- och avloppsnätet.

Undantag från Lovisa stads byggnadsordning gällande byggrätten:

Enligt Lovisa stads byggnadsordning för strandområden, gäller en byggrätt på 250 m² våningsyta för en bostadsbyggnad för en bostad och för ekonomibyggnader så att den totala använda våningsytan på byggnadsplatsen är högst 350 m².

På fastigheten finns sedan tidigare fyra ekonomibyggnader som är uppförda från början på 1900-talet till ca 1950-talet. Den totala använda byggrätten av de gamla ekonomibyggnaderna uppgår till ca 300 m²-vy. Den gamla huvudbyggnaden uppgår till ca 113 m²-vy, den övre våningens yta ingår inte i dessa 113 m². Den nuvarande övre våningen innehåller ett sommarrum och förrådsutrymme. Efter byggprojektet räknas övre våningens yta in i våningsytan, och den nya bostadsbyggnadens totala våningsyta blir cirka 206 m²-vy. Totalt uppgår den använda våningsytan till ca 500 m² vilket innebär ett överskridande av ca 150 m²-vy från den angivna byggrätten i byggnadsordningen.

Överskridandet kan anses rimligt med tanke på att ekonomibyggnaderna har funnits på fastigheten länge och att fastigheten kan anses vara en gammal gård/lantbruksfastighet. Det finns ingen anledning att förändra omgivningen på fastigheten genom att riva de gamla ekonomibyggnaderna – tvärtom bör den nuvarande miljön bevaras. Bevarandet av gårdsbebyggelsen utgör ett särskilt skäl för att bevilja undantaget. Dessutom är den nya bostadsbyggnaden (cirka 206 m²-vy) tydligt mindre än den maximala byggrätten på 250 m²-vy som anges i byggnadsordningen.

Sammanfattning:

Projektet är väl motiverat. Det är motiverat att ersätta den gamla bostadsbyggnaden i dåligt skick med en ny liknande bostadsbyggnad på samma plats. Borgå museum, byggnadstillsynen och Lovisa stads miljöskydd har tillstyrkt projektet.

Slutsats: Byggandet leder inte till betydande konsekvenser och har inte heller annars avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser. Byggandet bryter inte mot principen om likabehandling av markägare.

Förutsättningar för undantag (§ 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.

Förutsättningar för undantag (§ 57 i bygglagen): kan beviljas eftersom förutsättningarna uppfylls.

Bilagor: situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar, rapport om förutsättningar för reparation, huvudbyggnadens nuläge, fasadritningar, husritningar, Borgå museums utlåtande PoM113/2025.

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-442-4-114 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för rivandet av den gamla bostadsbyggnaden och uppförande av en ny bostadsbyggnad på samma plats och i liknande stil med en maximal storlek av 250 m²-vy. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Villkor i samband med beslutet:

Bygglovet ska innehålla följande villkor: Om historiska strukturer hittas på tomten under byggnadsarbetet, ska arbetet avbrytas och kontakt tas med museet.

Undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglovet i enlighet med beslutet ska sökas.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-442-4-114 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för rivandet av den gamla bostadsbyggnaden och uppförande av en ny bostadsbyggnad på samma plats och i liknande stil med en maximal storlek av 250 m²-vy. Beslutet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Villkor i samband med beslutet:

Bygglovet ska innehålla följande villkor: Om historiska strukturer hittas på tomten under byggnadsarbetet, ska arbetet avbrytas och kontakt tas med museet.

Undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglovet i enlighet med beslutet ska sökas.

För kännedom

Den sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland