

Ansökan om undantagslov (Byggl 57 §), 434-444-1-289, Havsvägen 139, 07750 Lovisa

TEKN 25.09.2025 § 11
731/10.03.99.02/2025

Beredning

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

Undantagslov (Byggl 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad.

Läge: Fastigheten RNr 434-444-1-289 har en total areal på 1 393 m². Fastigheten ligger vid Havsvägen 139, 07750 Lovisa. På fastigheten finns sedan tidigare ett fritidshus som blev färdigställt 2010 (123 m²-vy) och ett förråd (15 m²-vy).

Byggnadsprojekt (Den sökandes beskrivning): Den sökande vill ändra användningsändamålet för sin fritidsbostad till åretruntbostad. Fritidsbostadshuset (123 m²-vy) är byggt 2010 och ekonomibyggnaden 2011. Sedan huset byggdes har det i taket tilläggsisolerats 100 mm mineralull på både den lutande och den plana delen, i väggarna har det använts 25 mm som vindsyddsskiva i stället för den ursprungliga. Dessa åtgärder, har enligt den sökande tillsammans med installation av en luftvärmepump, förbättrat E-talet med nästan 30 %. För objektet har även upprättats ett preliminärt energicertifikat. E-talet har förbättrats från 211 till 151, dvs. en förbättring på 28,4 % jämfört med det ursprungliga. Fritidshuset är byggd på en markburen platta.

Gällande vatten och avlopp så är fastigheten sedan tidigare ansluten till Rönns Vatten och Avfall Ab.

Husets nuvarande värmesystem består av direkt elvärme, luftvärmepump, värmelagrande spis/bakugn och solpaneler 12*390 W = 4,680 kW.

Plansituation: För området gäller stranddetaljplanen Rönnsåsgård II, LÄGENHETERNA: GOLFSKOG 1:213 (del av stamgodset) som godkändes 22.9.2003. Fastigheten ligger inom ett RA2-område (Kvartersområde för fritidsbostäder):

På byggnadsplatsen får uppföras en fritidsbyggnad omfattande en bostad om 120 m²-vy samt ett kallt förråd på 15 m²-vy. Byggnadsrätten på två intilliggande byggplatser kan förenas så att byggnadsrätten för fritidsbostaden är 200 m²-vy, förrådets 25 m²-vy och därtill kan på de förenade byggplatserna uppföras en gäststuga på 40 m²-vy.

Hörande av grannar: Den sökande har hört de två grannfastigheterna 434-444-1-293 och 434-444-1-288 som inte har haft något att anmärka.

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

I samband med undantagslovsansökan så begärdes ett utlåtande från Rönns vatten och avfall AB gällande vattenförsörjningen i området. De konstaterar sammanfattningsvis följande (hela utlåtande finns som bilaga på finska):

Rönns Vatten och Avfall är ett privatägt vattenförsörjningsbolag som ägs gemensamt av Rönnsin Kiinteistöhuolto och Tiiliruukin Huolto. Vattnet tas

från en grusås vid ändan av Isnäsfjärden, inom Sjögårdsområdet. Den årliga produktionen och konsumtionen är cirka 11 000 m³.

Vattenförbrukningen varierar inte nämnvärt mellan sommar och vinter, eftersom huvudkonsumenterna – Sea Golf Rönnsås och olika stuguthyrare (bl.a. Holiday Club, Rönnsås Seaside Resort och några andra) – har en jämn förbrukningsnivå året runt. Av de 98 fritidshusen i området används ungefär en fjärdedel mer eller mindre året om. Vissa har tidigare erhållit permanentbostadsstatus från Pernå kommun, och för några är fritidshuset den enda bostaden, även utan officiell status som permanentboende. Alla stugor håller dock egnahemsnivå i fråga om standard, isolering och tekniska lösningar.

De flesta fritidsboende som även har stadsbostad tillbringar långa perioder i Rönnsås, eftersom majoriteten är pensionärer. Vattenbolaget ser inget problem i att samtliga fritidshusägare skulle få permanentbostadsstatus – vattenmängden räcker och kapaciteten för avloppspumpning och ledningsnät är dimensionerad även för en betydande ökning.

I samband med denna ansökan rådfrågades även **NTM-centralen** som konstaterade att den gällande stranddetaljplanen inte förhindrar ändringen av användningsändamålet och att projektet är i enlighet med följande lagstiftning:

57 § i bygglagen: 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.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen anser utifrån utlåtandena och de bifogade ansökningshandlingarna att ändringen av användningsändamålet från fritidsbostad till åretruntbostad är rimlig. Fritidsbostaden (123 m²-vy) är byggd 2010 och har sedan dess genomgått flertalet förbättringar gällande isolering och energikrav för att uppnå en tillräcklig standard för åretruntbruk.

I Rönnsåsområdet finns det förhållandevis mycket bebyggelse, mestadels fritidshus, en del permanenta bostäder finns dock i området. Enligt områdets vattenbolag så finns det tillräckligt med kapacitet för åretruntboende i området. Det finns ett flertal områden anvisade som bostadsområden i de närliggande detaljplanerna och den gällande delgeneralplanen. Det närmaste anvisade bostadsområdet finns ca 700 meter från den sökandes fastighet. Från den sökandes fastighet är avståndet ca 2,5 kilometer till orten Isnäs där även en grundskola finns. Platsens läge utgör inget hinder för att ändra användningsändamålet

I samband med denna ansökan fördes också diskussioner med NTM-centralen, som konstaterade att den gällande stranddetaljplanen inte hindrar en ändring av användningsändamålet och att projektet är förenligt med följande lagstiftning 57 § i bygglagen:

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

Den användningsändring som nu är under behandling medför ingen betydande byggnation. Stadsplaneringsavdelningen ser inget hinder för att godkänna den sökandes ansökan gällande ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad. Ifall det i framtiden inkommer många liknande ansökningar inom Rönnäsområdet så finns det anledning att utreda situationen gällande markanvändningen på området på nytt.

Placering:

Fritidsbostaden är placerad med tillräckligt avstånd till fastighetsgränsen och med cirka 225 meters avstånd till strandlinjen.

Den gällande planen:

Fastigheten ligger inom ett RA2-område i den gällande stranddetaljplanen (Kvartersområde för fritidsbostäder):

På byggnadsplatsen får uppföras en fritidsbyggnad omfattande en bostad om 120 m²-vy samt ett kallt förråd på 15 m²-vy. Byggnadsrätten på två intilliggande byggplatser kan förenas så att byggnadsrätten för fritidsbostaden är 200 m²-vy, förrådets 25 m²-vy och därtill kan på de förenade byggplatserna uppföras en gäststuga på 40 m²-vy.

Vatten och avlopp:

Fastigheten RNr 434-444-1-289 är sedan tidigare ansluten till Rönnäs Vatten och Avfall Ab.

Vattenbolaget ser inget problem i att samtliga fritidshusägare skulle få permanentbostadsstatus – vattenmängden räcker och kapaciteten för avloppspumpning och ledningsnät är dimensionerad även för en betydande ökning.

Sammanfattning:

Projektet är motiverat utifrån beskrivningen och ansökningshandlingarna. Stadsplaneringsavdelningen ser inget hinder för att godkänna den sökandes ansökan gällande ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad.

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

- medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- försvårar uppnående av målen för naturvården,
- försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön,
- 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, fasadritningar, utlåtande från Rönns vatten och avfall, energitalberäkningar och preliminärt energicertifikat.

Föredragning

tf teknisk direktör Pekka Stenius

Förslag

Tekniska nämnden beslutar enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-444-1-289 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

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

Beslut

Tekniska nämnden beslutade enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-444-1-289 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad. Beslutet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

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

Distribution

Den sökande
Byggnadstillsynen

Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland