

## Ansökan om undantagslov (57 § i Byggl), 434-11-1106-15, Trålvägen 12, 07910 Valkom

TEKN 30.10.2025 § 35  
973/10.03.99.02/2025

### Beredning

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

**Undantagslov (57 § i Byggl):** Den sökande ansöker om undantagslov för en utvidgning av sina verksamhetslokaler på industrifastigheten 434-11-1106-15. Planerna omfattar uppförande av en lagerhall (480 m<sup>2</sup>-vy) nära strandområdet, en utvidgning av den befintliga fabriksbyggnaden (1 068 m<sup>2</sup>-vy) mot sydväst enligt situationsplanen samt ett tillägg på strandens sida av hallen (380 m<sup>2</sup>-vy). Dessutom utvidgas personalutrymmena på byggnadens andra våning (142 m<sup>2</sup>-vy).

Den nuvarande byggrätten för tomten är  $13\,741\text{ m}^2 \times 0,40 = 5\,496\text{ m}^2\text{-vy}$ .

Utnyttjad byggrätt: 4 048 m<sup>2</sup>-vy.

Återstående byggrätt: 1 448 m<sup>2</sup>-vy.

Överskridning: 622 m<sup>2</sup>-vy (11,3 %), varav intern utvidgning 142 m<sup>2</sup>-vy, dvs. enligt sökanden, en "extern överskridning" på 480 k-m<sup>2</sup> (8,7 %).

**Läge:** Fastigheten RNr 434-11-1106-15 har en total areal på 13 741 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger vid Trålvägen 12, 07910 Valkom. På fastigheten finns sedan tidigare en lagerhall (3 604 m<sup>2</sup>-vy) och en förrådshall (444 m<sup>2</sup>-vy).

**Plansituation:** För området gäller detaljplanen "Ändring av detaljplan, stadsdel 11, kvarteret 1106, Trålhamnen II" som godkändes 7.8.2015. Fastigheten ligger inom ett T-område (Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader). Byggnadsrätten är baserad på exploateringsstalet  $e = 0,40$ . Planens ursprungliga syfte har varit att skapa en stor tomt inom kvarteret, bestående av flera arrendedområden, på ett sätt som är typiskt för hamnområden. Kvarteret har emellertid styckats upp i flera separata tomter.

**Hörande av grannar:** Sökanden har hört fem grannar.

Fastigheterna Rnr 434-11-1106-20, 434-404-3- 221, 434-11-1116-18 och 434-11-1116-19 hade inget att anmärka. Fastigheten 434-404-3-221 lämnade en anmärkning (kort sammanfattning nedan, anmärkningen i sin helhet finns bifogad ansökan):

Fastigheten Rnr 434-404-3-221 motsätter sig delvis Boomeranger Boats Oy:s ansökan om undantag för överskridande av byggrätten inom Trålhamnen. Om det kan garanteras att företagets verksamhet hålls helt inom dess eget område, motsätter vi oss inte beviljandet av undantagstillståndet.

Detta förutsätter dock ett skriftligt åtagande om att verksamheten inte utvidgas till områden som andra näringar behöver för sin egen verksamhet.

Företaget betonar att området ursprungligen planerats för fiskerinäringens behov och att en utvidgning av båtbyggnadsverksamheten kan förändra områdets karaktär och försvåra fiskerinäringens verksamhet.

- Planens syfte äventyras, eftersom området bör bevaras som centrum för fiskeri- och sjönäringar.

- Överskridandet av byggrätten inskränker på andra aktörers utvecklingsmöjligheter och strider mot principen om likabehandling.
- Logistik- och parkeringsutrymmen är otillräckliga, vilket kan leda till störningar för fiskarnas dagliga arbete.
- Helhetsbedömning behövs, eftersom avvikelserna inte kan betraktas som ringa utan kräver en detaljplaneändring.

Den sökandes har haft möjlighet att bemöta grannens anmärkande (Kort sammanfattning, hela bemötandet finns som en bilaga):

Den sökande hänvisar till att detaljplanen för Trollhamnen II fastställdes år 2015 och att området är avsett för industri- och lagerverksamhet. Företaget har bedrivit båtproduktion på platsen sedan 1970-talet, och den nuvarande verksamheten har expanderat successivt fram till 2017.

I ansökan om undantagslov betonas att utbyggnaden sker inom den egna tomten och i anslutning till befintliga produktionslokaler. Därmed påverkas inte andra näringars verksamhet eller utrymmesbehov. Företaget framhåller att bygglov endast kan beviljas för den egna fastigheten och att verksamheten följer gällande detaljplan, bygglag och myndighetsföreskrifter. Några ytterligare skriftliga försäkringar eller åtaganden anses därför inte nödvändiga.

**Hörande av myndigheter:** Lovisas byggnadstillsyn har lämnat följande yttrande till sökandens begäran om utlåtande:

*Den i utlåtandebegäran föreslagna överskridningen av byggrätten på cirka 11 % kan inte behandlas som en mindre avvikelse i samband med bygglovet, utan kräver handläggning som ett undantagstillstånd.*

**Bedömning och motivering av undantagslovet:**

I samband med denna ansökan gav stadsplaneringschefen följande utlåtande 8.10.2025:

*Byggrätten för hamnområden (LS) eller industriområden (T) som är kopplade till dem och innefattar hamnverksamhet varierar i allmänhet mellan exploateringsstegen  $e=0,4$  ja  $e=1,0$ . Utöver det ovanstående kan det på motsvarande områden också användas byggrätt som är proportionerad i förhållande till markytan. Bland annat på området vid Lovisa hamn är denna byggrätt 50 % av markytan. I allmänhet ligger hamnområdet och den företagsverksamhet som är kopplad till det på en tomt som är uppdelad i arrendeområden och passager innanför tomten.*

*Byggande som genomförs inom ett stort kvartersområde som omfattar en tomt kan i praktiken variera stort områdesvis till sin effektivitet beroende av hur man har ansett att verksamheter vid vart och ett fall behöver ordnas på tomten. I Trälhamnen är exploateringen måttlig i den gällande planen. Syftet var ursprungligen att kvarteret ska byggas som en enda "hamntomt". Byggrättens tillräcklighet skulle inte i så fall utgöra ett problem därför att det stora kvartersområdet på en tomt, som bland annat innehåller passager, i allmänhet alltid har tillräckligt med byggrätt och byggandet kan riktas och betonas vid behov. Området för Trälhamnen har ändå avviker från det ursprungliga syftet uppdelats i separata byggtomter och passagetomter då den tomtspecifika exploateringen räknas separat för varje tomt enligt tomtuppdelningen i stället för hela kvarteret. I detta fall kan bland annat den byggrätt som förblir under passagerna inte (som tidigare) räknas för byggandet på tomterna och därför har det att området har*

*uppdelats i tomter och styckats sänkt och minskat Trålhamnens byggmöjligheter i praktiken jämfört med det som avsågs i planen. Uppdelningen i mindre tomter strider inte mot lagen men de uppgjorda fastighetsgränserna minskar möjligheterna för byggande jämfört med planens ursprungliga syfte.*

*Mängden och placeringen av det byggande på 600 m<sup>2</sup>-vy som föreslås i utlåtanbegäran förverkligar planen inom ramen för det ursprungliga industrikvarteret / den ursprungliga tomten. Överskridningen gäller en tomt som uppgjorts på ett avvikande sätt från planens ursprungliga syfte och är förenlig med tomtindelningen. Såvitt byggandet rymmer innanför tomten och byggandet inte orsakar skada för grannfastigheterna eller användningen av kvartersområdet är den föreslagna överskridningen av byggrätten på cirka 600 m<sup>2</sup>-vy inte ett problem med tanke på planläggning eller genomförande av planen. På grund av byggprojektet är en planändring inte nödvändig. Överskridningen av byggrätten är inte heller så stor att den medför ett planändringsbehov med tanke på markanvändningsavtalsförfarande och prissättning för byggrätt. Den beräknade markanvändningsavgiften till följd av ökningen av byggrätten skulle vara mycket liten jämfört med exempelvis de kostnader som uppstår till följd av ändringen av markanvändningsplanen.*

*Ur planläggningsperspektiv kan ärendet bedömas ett tillståndsärende.*

När man överväger undantag från byggrätten för den aktuella tomten är det därför nödvändigt att undersöka byggnadssituationen för både den aktuella tomten och hela kvarteret.

#### Dimensionering av byggrätt samt bemötande av grannfastighetens anmärkning:

Stadsplaneringsavdelningen baserar sin bedömning på det gällande detaljplanen för området. Trålhamnen och dess utvidgning är i detaljplanen markerade som ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Trålhamnen används både för industriell verksamhet och för fiskerinäringen. Enligt den gällande detaljplanen omfattar området ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) på 77 218 m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten för T-området är 30 887 m<sup>2</sup> våningsyta, och för närvarande har 9 493 m<sup>2</sup> bebyggt enligt fastighetsregistret. Tomten som ansökan avser har en byggrätt på 5 496 m<sup>2</sup> våningsyta, varav 4 048 m<sup>2</sup> redan är bebyggda. Genom projektet överskrider byggrätten med 11 % (622 m<sup>2</sup>).

Den tomtspecifika överskridningen av byggrätten som sökanden önskar motsvarar endast 2 % av den beräknade byggrätten för hela kvarterets markområden. Av den beräknade byggrätten för hela kvarteret har cirka 30–50 % utnyttjats, beroende på om byggrätten beräknas även för kvartersområdet som inkluderar vattenområdet eller enbart utifrån landarealen. Dessutom kan det konstateras att det finns markyta som genererar byggrätt under körvägar och hamnens kajområden.

#### Sammanfattning:

Ur planeringssynpunkt kan ansökan anses vara motiverad och godtagbar. Överskridningen av byggrätten är rimlig när man ser till den aktuella tomten, och mycket liten i förhållande till hela kvarterets totala byggrätt.

Byggprojektet uppfyller detaljplanens ursprungliga mål, och någon planändring behövs inte. Projektet kan anses vara i linje med planens anda och dess genomförande är möjligt.

**Slutsats:** Byggandet leder inte till betydande konsekvenser och har inte heller annars avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

**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 miljöstörning, 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, anmärkning fastighet 434-404-3-221, sökandens bemötande.

Föredragning

tf teknisk direktör Pekka Stenius

Förslag

Tekniska nämnden beslutar i enlighet med ansökan att bevilja fastigheten RN:o 434-11-1106-15 ett undantagstillstånd (enligt 57 § i bygglagen) från den byggrätt som beräknas utifrån detaljplanen och tomtindelningen. Enligt beslutet får högst 6 130 m<sup>2</sup> våningsyta byggas på tomten.

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

Beslut

Tekniska nämnden beslutade i enlighet med ansökan att bevilja fastigheten RN:o 434-11-1106-15 ett undantagstillstånd (enligt 57 § i bygglagen) från den byggrätt som beräknas utifrån detaljplanen och tomtindelningen. Enligt beslutet får högst 6 130 m<sup>2</sup> våningsyta byggas på tomten.

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

Distribution

De sökande  
Byggnadstillsynen  
Stadsplaneringsavdelningen  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland  
Hen som lämnat anmärkning