

Ansökan om undantagslov (Byggl 57 §), 434-442-2-47 och 434-442-2-57, Teirasvägen 42 HÄRPE

TEKN 27.11.2025
723/10.03.99.02/2025

Beredning

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

Undantagslov (Byggl 57 §): Två intilliggande fastigheter planeras bebyggas med en ny fritidsbostad (huvudbyggnad 148 m²), en bastubyggnad (38 m²) och en ekonomibyggnad/gäststuga (50 m²). Vid undantagslovet granskas båda fastigheternas byggrätter som en helhet och som separata byggplatser.

Läge: Fastigheterna RNr 434-442-2-47 på cirka 2,7 ha och 434-442-2-57 på 3,5 ha är belägna vid Horslök på adressen Teirasvägen 42 och deras sammanlagda markyta är 6,2 hektar.

Fastigheten RNr 434-442-2-47 nås via en väg som leder från Teiraksentie. Fastigheten RNr 2-57 nås via fastigheten RNr 2-47.

På fastighet RNr 434-442-2-47 finns sedan tidigare en fritidsbostad på 52 m², en ekonomibyggnad på 48 m² och en bastubyggnad på 12 m². Fastighet RNr 434-442-2-57 är obebyggd.

Byggnadsprojekt:

Den sökande äger två intilliggande fastigheter med fastighetsbeteckningarna **434-442-2-47** och **434-442-2-57**.

I delgeneralplanen har det område som dessa båda fastigheter bildar anvisats två fritidshustomplatser.

I nuläget, enligt lagfarts- och fastighetsregistret, finns på fastigheten **434-442-2-47** en fritidsbostad på 52 m², en ekonomibyggnad på 48 m² och en ekonomibyggnad (bastu) på 12 m².

Den sökande ansöker om undantagslov för följande:

Byggrätterna för båda fastigheterna skulle räknas samman, och byggnaderna skulle kunna uppföras i enlighet med den sammanlagda byggrätten. Den sammanlagda byggrätten för de två fastigheterna fördelas enligt följande:

För **fritidshus** är den tillåtna byggrätten 100 m² per fastighet, vilket ger totalt 200 m². Eftersom det redan finns ett befintligt fritidshus på 52 m² återstår **148 m²** för ett nytt fritidshus.

För **bastubyggnader** är byggrätten 25 m² per fastighet, sammanlagt 50 m². Den befintliga bastun är 12 m², vilket innebär att det är möjligt att uppföra en ny bastu på **38 m²**.

För **ekonomibyggnader** är byggrätten 35 m² per fastighet, totalt 70 m². Då den befintliga ekonomibyggnaden upptar 48 m², återstår **22 m²** för en ny ekonomibyggnad.

Dessutom planeras en **fristående gemensam fritidsbostad** med en total yta på **50 m²** (25 m² per fastighet). Denna byggnad är avsedd för gemensamt bruk för båda fastigheterna.

Nytt fritidshus:

Sökanden vill bygga ett fritidshus på 148 m² på fastigheten 434-442-2-47. Detta överskrider den tillåtna byggnadsstorleken på 100 m² enligt planen, men inte den totala bygggrätten. Fritidshuset planeras ligga cirka 44 meter från strandlinjen, på grund av terrängförhållandena ansöks om tillstånd att placera det nya fritidshuset på fastigheten **434-442-2-47**.

Gemensam fristående fritidsbostad:

Ansökan gäller en gemensam byggnad på 50 m² för två fastigheter, placerad på 434-442-2-47. Byggnaden är uppvärmd men saknar kök och är avsedd för båda fastigheternas användning. Enligt planen borde byggnaden ligga 80 meter från stranden, men tillstånd söks för att placera den 40–45 meter från strandlinjen, i närheten av det nya fritidshuset.

Ny bastubyggnad och ekonomibyggnad:

På fastigheten 434-442-2-57 planeras en bastu på 38 m², placerad cirka 28 meter från strandlinjen. Området är låglänt, och sökanden är medveten om variationer i vattenståndet. Bastuns höjdhöjder ligger på nivå 2.0–1.6. Dessutom planeras en ekonomibyggnad på 22 m².

De nuvarande byggnaderna är anslutna till det lokala vattenandelslaget och de nya byggnaderna kommer också att anslutas till vattenandelslaget.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Området på fastigheten där byggnaderna är placerade samt där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett område för fritidsbostäder (RA1) i den gällande delgeneralplanen. På en byggplats får uppföras högst följande byggnader: *en fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en bastubyggnad om högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m²-vy. På fastlandet ytterligare en fritidsbostadsbyggnad om högst 25 m²-vy, om byggnadsplatsens areal är minst 10 000 m² och den ena av fritidsbyggnaderna placeras minst 80 m från strand och byggnaden befinner sig inom samma gårdsplan som den förstnämnda byggnaden. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får dock inte överstiga 5 % av byggplatsens areal. Den gällande delgeneralplanen kan på RA- och RM-områden användas som grund för beviljande av bygglov i enlighet med densamma.*

Lovisa stads byggnadsordning:

Byggnader och konstruktioner med tak ska ligga minst 40 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En bastubyggnad i en våning med en våningsyta på högst 25 m² får uppföras närmare strandlinjen än förenämnda antal meter, dock minst 20 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En konstruktion utan tak ska ligga minst 10 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd

Hörande av grannar: Lovisa stad har hört de tre grannfastigheterna som inte har haft något att anmärka på.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen och miljövården i Lovisa stad har tagit del av ansökan. Byggnadstillsynen hade inget att anmärka på. Miljövården ger följande utlåtande: *Båda fastigheterna finns på vattenandelslagets verksamhetsområde, och bör således anslutas till både vattenledning och avlopp (lag om vattentjänster 10 §).*

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen anser att kombinerandet av bygggrätten på fastigheterna Rnr 434-442-2-47 och 434-442-2-57 enligt den bifogade

ansökan är rimlig. Den kombinerade arealen av båda fastigheterna är ca 6,2 hektar. Den sökande äger båda fastigheterna och motiveringen är att möjliggöra ett gemensamt användande av båda fastigheterna samt att utnyttja den utmanande terrängen.

Den sökande har i början på året 2025 varit i kontakt med stadsplaneringsavdelningen. Stadsplaneringsavdelningen konstaterar att:

- Avståndet till stranden för det nya fritidshuset ska vara minst det som planen tillåter, inte närmare.
- Planen tillåter normalt ett gästhus på 25 m² per fastighet, men ett gemensamt gästhus på 50 m² är möjligt när byggrätterna läggs samman, under förutsättning att det i situationsplanen presenteras som en tvålägenhetsbyggnad gemensam för båda fritidsbostäderna. Om gästhusets lägenhetsstorlek skulle ökas till fritidsbostadens storleksklass, det vill säga 50 m², skulle byggnaden i praktiken utgöra en tredje fritidsbostad. Gästhusets storlek är därför i allmänhet begränsad i planläggningen. I detta byggprojekt kan den maximala storleken för en enskild lägenhet vara högst 30 m² och den maximala arealen för en byggnad med två lägenheter vara 50 m². Alternativt är det möjligt att enligt planen uppföra separata gästhus på båda byggplatserna.

I enlighet med den gällande delgeneralplanen är den totala byggrätten för fastigheterna 434-442-2-47 och 434-442-2-57 370 m² våningsyta. Sökandens projekt kommer inte att överskrida denna sammanlagda byggrätt. Den planerade fritidsbostaden på 148 m² överskrider visserligen den maximala byggnadsstorleken enligt planen (100 m² per fritidsbostad), men överskrider inte den största tillåtna byggrätten för en byggplats.

Den föreslagna bastubyggnaden på 38 m² bedöms som rimlig, eftersom byggrätten för två fastigheter sammanlagt medger 50 m², och sökanden följer strandlinjeavståndet samt ansluter byggnaden till vatten- och avloppsnätet. En gemensam gäststuga på 50 m² är möjlig, då den baseras på sammanräkning av båda fastigheternas byggrätt och redovisas som en gemensam byggnad i situationsplanen för både det befintliga och det nya fritidshuset.

Vatten- och avlopp:

Det nya fritidshuset, gäststugan och bastun kommer att anslutas till det lokala vattenandelslaget.

Placering enligt Lovisa stads byggnadsordning:

Den nya fritidsbostaden kommer att placeras på ett avstånd på ca 48 meter från strandlinjen. Bastubyggnaden kommer att placeras på ett avstånd på ca 29 meter från strandlinjen. Fritidsbostaden och bastubyggnaden följer anvisningarna i byggnadsordningen.

Vad gäller den gemensamma fristående fritidsbostaden/gäststugan ska byggnaden enligt delgeneralplanen placeras 80 meter från strandlinjen samt befinna sig inom samma gårdsplan som huvudbyggnaden. Den sökande vill placera den i närheten av det nya fritidshuset (huvudbyggnaden), på 40–45 meters avstånd från strandlinjen. Placeringen av fritidsbostaden/gäststugan är rimlig med tanke på helhetsbilden och att huvudbyggnaden uppfyller det anvisade avståndet till strandlinjen.

Sammanfattning:

Projektet följer i princip den gällande delgeneralplanen och överskrider inte den totala bygggrätten på 370 m² som i planen anvisats för markägarens intilliggande byggplatser. Det bedöms att den planerade fritidsbostaden på 148 m², bastun på 38 m² samt det gemensamma gästhuset på högst 50 m² och högst två bostadslägenheter är godtagbara. Byggnadernas placeringar (48 m och 29 m från stranden) uppfyller Lovisa stads byggnadsordning, och placeringen av gästhuset på ett avstånd om 40–45 meter anses vara godtagbar med hänsyn till helhetsbilden.

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.

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

Bilagor:

situationsplan, lägeskarta, planutdrag och planbeteckningar

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar i enlighet med ansökan att bevilja avvikelse (57 § i bygglagen) för fastigheterna RN:r 434-442-2-47 och 434-442-2-57 enligt följande:

- Den gamla byggplatsen, där det finns en fritidsbyggnad på 52 m² våningsyta, består utöver fritidsbyggnaden av en bastu på högst 12 m² och en ekonomibyggnad på 48 m². Den totala bygggrätten är 112 m². Byggnaderna är belägna på fastigheten RN:r 2-47. (Denna byggplats kräver inget undantagslov, men den nya byggplatsen är till största delen belägen på samma fastighet.)
- Den nya byggplatsen, där ett gästhus på 50 m², en fritidsbyggnad på 148 m² och en bastu på 38 m² ska uppföras, är belägen på fastigheterna RN:r 2-47 och RN:r 2-57. Den totala bygggrätten som beviljas för den nya byggplatsen är 236 m². Gästhuset ska tjäna båda byggplatserna.

Beslutet beviljas med avvikelse från den bifogade situationsplanen på följande sätt:

Villkor:

- 1) I samband med bygglovets ska en situationsplan presenteras där "ny byggplats" och "gammal byggplats" framgår, tillsammans med beräkningarna av deras respektive byggrätter.
- 2) Det gemensamma gästhus som betjänar båda byggplatserna och innehåller två bostadslägenheter får ha en maximal storlek på 50 m² våningsyta. Om gästhuset byggs med endast en lägenhet kan den maximala våningsytan vara högst 30 m².

Beslut

Distribution

De sökande
Byggnadstillsynen och miljövärden
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland