

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-481-1-474, Bruksvägen 10 H, 07970 Strömfors

TEKN 27.11.2025
960/10.03.99.02/2025

Beredning

Planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403
Planläggningsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 7674

Undantagslov (ByggL 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov för ändring av användningsändamål från parhus till tillstånd som möjliggör verksamhet i enlighet med planbeteckningen KL-1 (affärsverksamhet). I den gällande detaljplanen är fastigheten anvisat ett AO/s-1 område (kvartersområde för småhus).

Läge: Fastigheten RNr 434-481-1-474 har en total areal på 4 654 m². Fastigheten har ligger vid Bruksvägen 10 H, 07970 Strömfors. Ett parhus (267 m²-vy) och en ekonomibyggnad (50 m²-vy) finns sedan tidigare på fastigheten.

Byggnadsprojekt (sökandens beskrivning):

Den sökande ansöker om undantagslov gällande ändring av användningsändamål från parhus till tillstånd som möjliggör verksamhet i enlighet med planbeteckningen KL-1 (affärsverksamhet).

Plan för verksamheten

Planen för verksamheten är att erbjuda året-runt-boende i den befintliga fastigheten på Kassörsön i Strömfors bruk. Det skulle finnas logiplatser för totalt cirka 15 personer. I samband med inkvarteringen erbjuds frukostservering och eventuellt även ett småskaligt kafé. Kaféverksamheten kommer också att utnyttja fastighetens gårdsområde. Byggnadens boendekapacitet är liten, vilket innebär att parkeringsbehovet också är minimalt. Vi uppskattar att vi kommer att behöva parkering för 2–3 bilar. I övrigt kommer kunderna att hänvisas till att parkera på brukets allmänna parkeringsområden. Den beräknade tidpunkten för verksamhetens start är sommaren 2027.

Fastighet 434-481-1-474:

På fastigheten finns ett timmerhus byggt år 1843. Byggnadens skick är tillfredsställande. För att bevara dess kulturhistoriska värde i Strömfors bruks historiska miljö krävs dock renovering av byggnaden i nuvarande skick. En plan för renoveringen kommer att lämnas till Museiverket för utlåtande. Verksamheten förutsätter skötsel och gallring av träd- och växtbeståndet på fastighetens gårdsområde, men på ett sätt som fortsättningsvis lämpar sig för brukslandskapet. Målet med skötseln av gårdsområdet är att integrera fastighetens huvudbyggnad som en del av det övriga brukslandskapet.

Plansituation: För området gäller detaljplanen Strömfors, Kyrkby, kvarter 1, 116, 117, rekreations- och vattenområden som godkändes 25.9.2000. Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett AO/s-1 område (kvartersområde för småhus samt område där miljön bör bevaras). Byggrätten är maximalt 400 m²-vy.

För området gäller även en planstomme för Strömfors by färdigställd 1.8.2024. Den används som bakgrundsutredning och vägledning vid stadens planerings- och planläggningsprocesser, där man också fattar

juridiska markanvändningsbeslut. Fastigheten RNr 434-481-1-474 är anvisad ett AL-område (*Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader*).

Hörande av grannar: Den sökande har hört grannfastigheten RNr 434-481-1-472 som nämnde att eftersom kundernas parkering inte kommer att ske på ön utan på brukets allmänna parkeringsområde hade fastigheten inget mer att anmärka. Den andra grannfastigheten RNr 434-481-1-544 ägs av Lovisa stad.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen och miljövårdsenheten i Lovisa stad har tagit del av ansökan. Byggnadstillsynen gav följande kommentar: I samband med bygglovsansökan så ska mer detaljerade ritningar på byggnaden samt en utredning av brandsäkerhet bifogas till ansökan.

Lovisa stad har även hört räddningsverket i Östra Nyland. Räddningsverket gav följande utlåtande: *"Räddningsmyndigheten har inget att anmärka på undantagslovet från planen. I bygglovsskedet bör man dock begära ett utlåtande från räddningsmyndigheten."*

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Den sökande ansöker om undantagslov gällande ändring av användningsändamål från parhus till verksamhet i enlighet med planbeteckningen KL-1 (affärsverksamhet). Verksamheten syftar till att erbjuda året-runt-boende på Kassörsön i Strömfors bruk med plats för cirka 15 gäster. Förutom logi planeras frukostservering och ett mindre kafé som även nyttjar gårdsområdet. Gårdsområdet ska skötas och gallras på ett sätt som harmonierar med brukslandskapet, med målet att integrera huvudbyggnaden i den historiska miljön.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att genomförandet av undantagslovsansökan är rimligt. Inom närområdet finns ett flertal verksamheter, inom den gällande detaljplanen är den största delen av området anvisat som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Inom området finns även en planstomme för Strömfors by färdigställd 1.8.2024, planstommen är riktgivande för framtida detaljplanering i området. I planstommen är fastigheten RNr 434-481-1-474 anvisad ett AL-område (*Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader*). Den anvisade planbeteckningen (AL) stödjer den sökandes ansökan om användningsändamål till affärsverksamhet.

Byggrätten för fastigheten är enligt den gällande detaljplanen 400 m²-vy och kommer inte att överskridas i samband med det planerade projektet. Byggnadens våningsyta planeras inte att ändras, det är enbart användningsändamålet som ändras. Byggnaden är i behov av renovering och ett utlåtande från Museiverket kommer begäras i samband med renoveringen, eftersom fastigheten ligger inom ett område där miljön bör bevaras enligt den gällande detaljplanen.

Parkeringssituationen: Stadsplaneringsavdelningens förslag är att parkeringen sker på fastighetens egen parkering. I nuläget används bron ut till Kassörsön för fastighetsägarna (i enlighet med gällande vägrätt) och för servicetrafik. Bron skulle även kunna användas av de framtida gästerna. Övrig parkering vid behov på brukets allmänna parkeringsområden är också möjlig för verksamheten.

Sammanfattning:

Den sökande beviljas undantagslov för ändring av användningsändamål

från parhus till affärsverksamhet i enlighet med planbeteckningen **KL-1**. Verksamheten är förenlig med områdets karaktär och stöds av den gällande planstommen, där fastigheten anvisats som **AL-område** (bostads-, affärs- och kontorsbyggnader).

Byggrätten på 400 m² överskrider inte, och ingen ändring av byggnadens våningsyta planeras – endast användningsändamålet ändras. Stadsplaneringsavdelningen bedömer projektet som rimligt och i linje med områdets utveckling. Ett utlåtande från Museiverket kommer att inhämtas i samband med den planerade renoveringen för att säkerställa bevarandet av områdets kulturhistoriska värde.

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, utlåtande från räddningsverket i Östra Nyland

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-481-1-474 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för ändring av användningsändamål från parhus till affärsverksamhet i enlighet med planbeteckningen KL-1 i den gällande detaljplanen. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Villkor i samband med beslutet:

I samband med bygglovsansökan ska ett nytt utlåtande begäras från Räddningsverket i Östra Nyland.

Mer detaljerade ritningar på byggnaden samt en utredning av brandsäkerhet ska bifogas bygglovsansökan.

I samband med bygglovets ska en situationsplan eller annat dokument, där de parkeringsplatser som projektet förutsätter redovisas, lämnas in.

Beslut

Distribution

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