

Ansökan om undantagslov (57 § i Byggl), 434-442-4-113, Slipvägen 64, 07780 HÄRPE

TEKN 26.03.2026 § 42
251/10.03.99.02/2026

Beredning

planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 20 29, och stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Undantagslov (57 § i Byggl): Sökanden ansöker om undantagslov från den i planen angivna områdesanvändningsbeteckningen MU-1 för att uppföra ett gästhus/ekonomibyggnad (<30 m² våningsyta).

Läge: Fastigheten RNr 434-442-4-113 har en total areal på 7 880 m². Fastigheten ligger vid Slipvägen 64, 07780 Härpe. På fastigheten finns sedan tidigare en fritidsbostad (95 m²-vy), ekonomibyggnad (25 m²-vy) och en bastubyggnad (25 m²-vy).

Byggprojekt och den sökandes motivering:

- Byggnadens karaktär: Komplementbyggnad i form av en mindre gäststuga (ekonomibyggnad, < 30 m²), med tydligt begränsad storlek och användningsområde.
- Placering: Drygt 40 m från strandlinjen, i direkt anslutning till befintlig gårdsplan och byggnader. Utnyttjar befintlig infrastruktur (köks- och badutrymmen, borrbrunn, bastu utan behov av utökad eller ny anslutningsdragning.).
- Minimal påverkan: Inga betydande miljöeffekter – inga större träd tas ned, markarbetet är begränsat, färgsättning och gestaltning följer gårdens existerande estetik.
- Familjeorienterad funktion: Möjliggör tillfälligt boende för familj vid besök. Byggnaden är förenlig med fastighetens primära användning för rekreation och familjebruk.

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.*

Sökandens byggplats är i planen angiven som ett MU-1-område. Genom ett undantagsbeslut från år 2005 har sökanden fått tillstånd att, i avvikelser från planen, genomföra en byggplats på samma fastighet inom MU-1-området, dvs. på den nu aktuella byggplatsen som ansökan gäller.

Den planenliga byggplatsen har belagts med byggförbud. Den tidigare byggplatsen lämpade sig inte för byggande på grund av översvämningsrisk.

På byggplatsen tillämpas planbestämmelserna för RA-1-området som finns i planen. Vid prövningen av undantaget bedöms byggandet således i förhållande till bestämmelserna för RA-1.

Hörande av grannar: Sökanden har hört de fyra grannfastigheterna. Grannfastigheterna hade inget att anmärka på ansökan.

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

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen konstaterar, med beaktande av inkomna utlåtanden samt till ansökan fogade handlingar, att det föreslagna överskridandet av den i planen anvisade byggrätten med cirka 15 m² våningsyta (m²-vy) för uppförande av en gäststuga/ekonomibyggnad (under 30 m²-vy) kan anses vara godtagbart.

Fastigheten är till arealen 7 880 m², vilket medger tillräckliga förutsättningar för placering av den aktuella byggnaden. Byggnaden placeras på ett avstånd om cirka 45 meter från strandlinjen, vilket bedöms vara tillräckligt med hänsyn till områdets planeringsmässiga och miljömässiga förutsättningar.

Byggnaden kommer inte att förses med kök eller vatten- och avloppsinstallationer. Med hänsyn till byggnadens storlek, användningsändamål och placering bedöms åtgärden inte medföra sådana olägenheter eller konsekvenser som skulle utgöra hinder för beviljande av undantagslovet.

Placering:

Gäststugan kommer att placeras med ett tillräckligt avstånd till strandlinjen (ca 45 meter).

Den gällande planen:

Området där fastigheten är belägen är anvisat 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 fastigheten finns sedan tidigare en fritidsbostad (95 m²-vy), ekonomibyggnad (25 m²-vy) och en bastubyggnad (25 m²-vy). Det finns för närvarande enligt fastighetsregistret totalt 15 m²-vy outnyttjad byggrätt kvar på fastigheten. Ett överskridande av maximalt 15 m²-vy för byggandet av gäststugan är ringa med tanke på placeringen och fastighetens storlek.

Vatten och avlopp:

Gäststugan kommer inte att ha något vatten eller avlopp indraget. Det finns en brunn och en separat torrtoalett på fastigheten som kommer att användas.

Sammanfattning:

Stadsplaneringsavdelningen konstaterar att ett överskridande av den i planen anvisade byggrätten med 15 m²-vy för uppförande av en gäststuga/ekonomibyggnad kan anses vara godtagbart.

Fastigheten är till sin areal sådan att den möjliggör en ändamålsenlig placering av byggnaden inom det nuvarande gårdsområdet. Byggnaden avses placeras cirka 45 meter från strandlinjen och kommer inte att förses med vatten- och avloppsanslutning.

Med beaktande av byggnadens storlek, användningsändamål och placering bedöms överskridandet vara av ringa betydelse. Åtgärden anses

inte medföra sådana negativa konsekvenser för planens syfte, miljön eller grannfastigheter att den skulle utgöra hinder för att godkänna ansökan.

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.

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

Bilagor:

situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar, preliminär bottenritning/fasadritning.

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Den tekniska nämnden beslutar i enlighet med ansökan att bevilja fastigheten RNr 434-442-4-113 undantagslov (enligt 57 § i bygglagen) för byggandet av en gäststuga/ekonomibyggnad om maximalt 30 m²-vy. I gäststugan får inget kök eller bastu byggas. 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 i enlighet med ansökan att bevilja fastigheten RNr 434-442-4-113 undantagslov (enligt 57 § i bygglagen) för byggandet av en gäststuga/ekonomibyggnad om maximalt 30 m²-vy. I gäststugan får inget kök eller bastu byggas. 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.

För kännedom

De sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Tillstånds- och tillsynsverket
Livskraftscentralen i Nyland