

## Ansökan om undantagslov (57 § i Byggl), 434-453-2-67, Kabbölevägen 742, 07750 Isnäs

TEKN 23.04.2026 § 58  
252/10.03.99.02/2026

Beredning

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

**Undantagslov (57 § i Byggl):** Den sökande ansöker om undantagslov för ändring av användningsändamål från fritidsbostad (101 m<sup>2</sup>-vy) till åretruntbostad. Fritidsbostadens våningsyta ändras inte i samband med ändringen av användningsändamålet. Fastigheten finns inom ett område med fastställd stranddetaljplan.

**Sökanden ska i ansökan ange de särskilda skäl som krävs enligt lag för ändring av användningsändamålet (låga koldioxidutsläpp och cirkulär ekonomi). Sökanden har lämnat följande redogörelse (i kursiv stil):**

*Med hänvisning till bygglag 57 och paragraf 3 momentets krav om att vid ansökan om ändrat bruksyfte på byggnad tillfoga en bilaga som redogörelse och motivering till hur ett ändrat bruksyfte av byggnad understöder de nationella målen om kolneutralitet samt om en cirkulär ekonomi.*

*Gällande ansökan om ändrat bruksyfte för den i slutet av 2025 bruktagna bostadsbyggnaden är huvudargumentet att i fall av beviljandet av ett undantagslov använda bostaden som permanent bostad och arbetsplats. Undertecknad använder de facto redan i sitt nuvarande arbetsförhållande fritidsbostaden som fast arbetsplats på grund av bristen på ett ändamålsenligt utrymme för hemmakontor på den nuvarande permanenta adressen.*

*Hur detta understöder målen om att minska CO<sub>2</sub>-utsläpp till följd av resor mellan nuvarande permanenta bostadsadress Nordenskiöldsgatan 25 B28, 06100 Borgå och fritidsbostaden med adressen Kabbölevägen 742, 07750 Isnäs kan uppskattas till att vara 60 km arbetsresa / dag \* 10 månader \* 22 dagar / månad = 13 200 km/år som med bilen Volvo V60 T8 AWD Long Range genererar ett CO<sub>2</sub>-utsläpp på 13 200 km \* 19 g/km = **250 800 g CO<sub>2</sub>-utsläpp / år***

*Argument som understöder principer och mål gällande den cirkulär ekonomi är att flexibilitet och anpassningsbarhet redan till hög grad vid planering och uppförandet av fritidsbostaden är att ett av rummen planerats som ett extra sovrum eller alternativt rum för ett hemkontor och att användandet av detta rum med lätthet kan anpassas enligt rådande livssituation.*

*Gällande målen om att uppnå koldioxid snålhet konstateras att byggnaden för fritidsboende är planerad och uppförd enligt de byggnormer och krav på isolering som gäller för småhus avsedda för permanent boende. Kan i detta sammanhang även nämnas att fritidsbostaden har jordvärme som uppvärmningsform samt att byggnaden gällande vattenförsörjningen är ansluten till Pernå skärgårds vattenandelslag.*

**Läge:** Fastigheten RNr 434-453-2-67 har en total areal på 5 973 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger vid Kabbölevägen 742, 07750 Isnäs. På fastigheten finns sedan tidigare en fritidsbostad (101 m<sup>2</sup>-vy) och ett biltak (18 m<sup>2</sup>-vy).

**Plansituation:**

Stranddetaljplan:

För området gäller stranddetaljplanen Mästlax-Malmsby-Näse som godkändes 26.9.1995. Fastigheten ligger inom ett RA-område (Kvartersområde för fritidsbostäder). Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 160 m<sup>2</sup>-vy. Våningsytan för en skild fritidsbostad får vara högst 100 m<sup>2</sup>-vy, för en skild bastu 20 m<sup>2</sup>-vy och en skild gäststuga 40 m<sup>2</sup>-vy.

Delgeneralplan:

För området gäller även 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 m<sup>2</sup>-vy, en bastubyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m<sup>2</sup>-vy.*

**Hörande av grannar:** Sökanden har hört de sex 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.

Pernå Skärgårds Vattenandelslag: Den sökande har i samband med denna hört Pernå Skärgårds Vattenandelslag som har gett följande utlåtande:

*Pernå Skärgårds Vattenandelslag intygar härmed att det ur kapacitets eller andra vattenförsörjningsaspekter inte finns några hinder eller anmärkningar gällande beviljandet av lov för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till permanent bostad för den redan till vattenandelslagets vatten- och avloppsnät anslutna byggnaden på ovan nämnda fastighet. Vårt nätverk är i utmärkt tekniskt skick och kopplat till Lovisas rengöringsverk på Vårdö.*

**Bedömning och motivering av undantagslov:**

Stadsplaneringsavdelningen anser att det utifrån utlåtandena och de bifogade ansökningshandlingarna är möjligt att ändra användningsändamålet från fritidsboende till permanent boende. I 57 § 3 mom. i markanvändningslagen föreskrivs att en ändring av användningsändamål förutsätter att särskilda skäl föreligger. Som särskilt skäl för ändringen har ansetts vara kopplade till låg koldioxidutsläppsnivå och cirkulär ekonomi.

Sökanden har som särskilt skäl framfört att: *fritidsbostaden redan i praktiken används som en permanent arbetsplats, eftersom den nuvarande permanenta bostaden saknar ändamålsenliga utrymmen för distansarbete. Ett permanent boende skulle minska arbetsresor mellan Borgå och Isnäs, vilket uppskattas minska körsträckan med cirka 13 200 km per år och därmed även koldioxidutsläppen. Byggnaden är planerad med flexibilitet, där ett rum kan användas antingen som sovrum eller*

*arbetsrum, vilket stöder principerna för cirkulär ekonomi. Dessutom är fritidsbostaden uppförd enligt krav som gäller för permanent boende, den har jordvärme som uppvärmningssystem och är ansluten till Pernå skärgårds vattenandelslags vattenförsörjning.*

Lagstiftaren har sannolikt utgått från att ändring av användningsändamål i regel gäller äldre byggnader som kräver reparation. I sådana fall är renovering av en befintlig byggnad ur lågkol- och cirkuläreconomiskt perspektiv mer fördelaktigt än nybyggnation. I detta fall gäller det en relativt ny byggnad, där de tekniska lösningarna och funktionaliteten på lång sikt är mer fördelaktiga jämfört med att använda en äldre och renoverad byggnad. Lagstiftningen om låg koldioxidutsläpp och cirkulär ekonomi är till viss del svårtolkad och svår att tillämpa.

De särskilda skäl som krävs för beviljande av tillstånd kan på skälig grund anses föreligga utifrån de ovan nämnda motiveringarna från sökanden.

Faktorer som talar för beviljande av tillstånd är bland annat:

I området kring Lövkulla och Näsevik finns relativt mycket bebyggelse, huvudsakligen fritidsbostäder, men även vissa permanenta bostäder. I närliggande detaljplaner och i den gällande delgeneralplanen finns flera områden som anvisats som bostadsområden. Inom cirka 100 meters radie från sökandens fastighet finns i detaljplaner/delgeneralplan fyra olika kvartersområden som anvisats för permanent boende. En ny permanent bostad kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.

Enligt områdets vattenbolag finns tillräcklig kapacitet för permanent boende i området.

Avståndet från sökandens fastighet till Isnäs är cirka 6,5 kilometer, där även en grundskola finns. I Isnäs finns även andra tjänster. Service kan anses finnas på rimligt avstånd från den nya bostadsplatsen. Ändringen medför inte någon betydande nybyggnation. Stadsplaneringsavdelningen ser inga hinder för att godkänna ansökan om ändring av användningsändamål från fritidsboende till permanent boende.

Fritidsbostaden (101 v-m<sup>2</sup>) är uppförd år 2025, och de krav som ställs på byggnadens isolering och energiprestanda behandlas i bygglovsskedet.

#### Placering:

Fritidsbostaden är placerad med tillräckligt avstånd till fastighetsgränsen och med cirka 150 meters avstånd till strandlinjen.

#### Den gällande planen:

Fastigheten ligger inom ett RA-område (Kvartersområde för fritidsbostäder). Enligt stranddetaljplanen får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 160 m<sup>2</sup>-vy. Den nuvarande fritidsbostaden (101 m<sup>2</sup>-vy) och biltaket (18 m<sup>2</sup>-vy) överskrider inte den totala anvisade byggrätten.

I samband med tidigare liknande ansökningar har ärendet diskuterats med myndigheter där det konstaterats att gällande stranddetaljplaner inte utgör hinder för en ändring av byggnadens användningsändamål. Med hänvisning till 57 § i bygglagen har det bedömts att en ändring av användningsändamålet, i avvikelse från detaljplanen, till boende eller annat ändamål som inte medför miljöförstöring, inte ska anses orsaka olägenheter med avseende på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen på det sätt som avses i

lagens 2 mom. 1 punkt. En sådan ändring ska inte heller betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten. Utifrån detta kan ändringen anses förenlig med gällande lagstiftning.

Vatten och avlopp:

Fastigheten RNr 434-453-2-67 är sedan tidigare ansluten till Pernå Skärgårds Vattenandelslag som intygar att det inte finns några kapacitetsmässiga eller övriga vattenförsörjningsrelaterade hinder för att bevilja lov för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till permanent bostad för den aktuella, redan anslutna byggnaden.

Sammanfattning:

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att ändringen av användningsändamålet är skälig och förenlig med gällande plan och lagstiftning. Byggnaden förhåller sig till byggrätten, åtgärden medför ingen betydande byggnation och platsens läge utgör inget hinder för åretruntboende. Vatten- och avloppsförsörjningen är ordnad och kapacitet finns. Det föreligger därmed inget 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): Undantag kan beviljas eftersom lagens villkor uppfylls och beviljandet av tillstånd kan bedömas som ändamålsenligt.

Bilagor:

Situationsplan

Lägeskarta

Planutdrag med planbeteckningar

Utlåtande från Pernå skärgårds vattenandelslag, bilaga gällande kolneutralitet

Fasad och bottenritningar.

Förslag	<p>Den tekniska nämnden beslutar i enlighet med ansökan att bevilja fastigheten RN:o 434-453-2-67 undantagslov (enligt 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.</p> <p>Undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglovet i enlighet med beslutet ska sökas.</p>
Beslut	<p>Den tekniska nämnden beslutade i enlighet med ansökan att bevilja fastigheten RN:o 434-453-2-67 undantagslov (enligt 57 § i bygglagen) för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad. Beslutet beviljade i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.</p> <p>Undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglovet i enlighet med beslutet ska sökas.</p>
För kännedom	<p>De sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Tillstånds- och tillsynsverket Livskraftscentralen i Nyland</p>