

Ansökan om undantagslov (57 § i Byggl), 434-442-4-3, Solhemsvägen 17, 07780 Horslök

TEKN 17.06.2026 § 93
497/10.03.99.02/2026

Beredning

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

Undantagslov (57 § i Byggl): Den sökande ansöker om undantagslov för ändring av användningsändamål från ekonomibyggnad (69 m²-vy) till fritidsbostad. Byggnadens våningsyta ändras inte i samband med ändringen av användningsändamålet. En tidigare ändring från fritidsbostad till ekonomibyggnad skedde 2016 på grund av en byggrättsfråga). Byggnaden är uppförd år 1920 och ursprungligen byggd som en bostadsbyggnad. Byggnaden är utrustad med kök, toalett och övriga faciliteter för boende.

Läge: Fastigheten RNr 434-442-4-3 har en total areal på 14 594 m². Fastigheten ligger vid Solhemsvägen 17, 07780 Horslök.

Byggnadsprojekt och motivering: Ändring av användningsändamål från ekonomibyggnad (69 m²-vy) till fritidsbostad. Byggnaden är enligt Lovisa stads fastighetsregister uppförd år 1920 och ursprungligen byggd som en bostadsbyggnad. Byggnaden är utrustad med kök, toalett och övriga faciliteter för boende. Det finns en separat infart till byggnaden och vatten tas från en borrhållning och avloppsvatten förs till en slutna tank som ligger ca 5 meter från fritidsbostaden och töms 3 gånger per år.

Vid en fastighetsgranskning har det framkommit att fastigheten RNr 434-442-4-3 tidigare bestod av tre separata fastigheter med tre byggplatser, innan en sammanslagning skedde år 1997. Det har därför bedömts att det finns en byggrätt på fastigheten RNr 434-442-4-3 för att ändra tillbaka ekonomibyggnaden till en fritidsbostad. (Ändringen från fritidsbostad till ekonomibyggnad skedde 2017.)

Nuvarande byggnader på fastigheten:

Huvudbyggnadens (egnahemshus) yta är 159 m². Den aktuella ekonomibyggnaden (fritidsbostadens) yta är 69 m². Den totala bebyggda ytan på fastigheten är cirka 390 m² och omfattar, utöver ovan nämnda byggnader en stenladugård från år 1910 på cirka 80 m², en ekonomibyggnad på cirka 48 m², ett vedskjul på cirka 15 m² samt en strandbastu på 16 m². Med undantag för bastun härstammar alla byggnader från början av förra seklet (huvudbyggnadens ursprungliga del är från år 1908). Fastigheten är belägen inom ett skyddat byområde och byggnaderna bildar en välkött gårdsmiljö.

Plansituation:

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 bycentrum (AT/s) i den gällande delgeneralplanen. *Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet, som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Med /s betecknat område är kulturhistoriskt värdefullt. Byggnad eller andra åtgärder bör utföras så, att områdets kulturhistoriska värde inte försvagas.*

Hörande av grannar: Lovisa stad 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:

Fastigheten omfattar en areal om 14 594 m² och är belägen inom området för Pernå kust och skärgårds delgeneralplan, godkänd 8.3.2000. Det område där byggnaderna är placerade är i gällande delgeneralplan anvisat som område för bycentrum (AT/s).

AT/s-området är i huvudsak avsett för bosättning, service samt sådan näringsverksamhet som inte medför olägenhet för boendet eller miljön. Området är dessutom kulturhistoriskt värdefullt, varför byggande och andra åtgärder ska utföras så att områdets kulturhistoriska värden inte försvagas.

Den aktuella byggnaden är enligt Lovisa stads fastighetsregister uppförd år 1920 och har ursprungligen byggts som bostadsbyggnad. Byggnaden är utrustad med kök, toalett och övriga faciliteter för boende. Byggnaden har separat infart, vattenförsörjning från borrhållning samt avloppshantering via sluten tank. Fritidsbostaden är placerad med tillräckligt avstånd till fastighetsgränsen och med cirka 61 meters avstånd till strandlinjen.

Vid fastighetsgranskning har framkommit att fastigheten tidigare bestått av tre separata fastigheter med tre byggplatser innan sammanslagningen år 1997. Den tidigare ändringen från fritidsbostad till ekonomibyggnad genomfördes på grund av att byggrätten inte var tillräcklig för utvidgningen av egnahemshuset. Dock så var fastigheten sammanslagen till en fastighet när ändringen skedde och fastighetens bygg rätt bedömdes då som enbart en byggplats. Mot bakgrund av fastighetens historik och den bedömda byggrätten kan ändringen tillbaka till fritidsbostad anses förenlig med fastighetens historik, områdets användning och planläggningssituation.

Fastigheten utgör en välbevarad och välskött gårdsmiljö inom ett skyddat byområde. Byggnadsbeståndet består huvudsakligen av byggnader från början av 1900-talet, vilket stärker områdets kulturhistoriska karaktär. Den ansökta ändringen av användningsändamål avser en befintlig byggnad och bidrar till byggnadens fortsatta bevarande och underhåll utan att förändra gårdsmiljön eller områdets kulturhistoriska värden. Lovisa stad har hört fyra grannfastigheter i ärendet. Ingen av grannarna har framfört anmärkningar mot ansökan.

Byggnadstillsynen och miljövården i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inte haft något att anmärka på.

Med beaktande av ovanstående medför den ansökta åtgärden inte olägenhet för planläggning, områdesanvändning, natur- eller kulturmiljö eller grannars rättigheter. Förutsättningar för beviljande av undantagslov enligt 57 § i bygglagen föreligger.

Sammanfattning:

Den ansökta ändringen gäller en byggnad från 1920 inom ett kulturhistoriskt värdefullt byområde i Pernå. Byggnaden har ursprungligen varit bostad och är fortfarande utrustad för boende. Fastighetens historik visar att den tidigare omfattade tre byggplatser, vilket stöder att byggnaden åter kan användas som fritidsbostad.

Ändringen påverkar inte områdets kulturhistoriska värden, gårdsmiljön eller grannarnas rättigheter negativt. Grannar samt Lovisa stads byggnadstillsyn och miljövård har hörts utan invändningar. Därför bedöms åtgärden inte

orsaka olägenhet för planläggning eller miljö, och förutsättningar för undantagslov enligt bygglagen föreligger.

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, bottenritning, karta över tidigare fastighetsuppdelning, bild på byggnaden.

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Den tekniska nämnden beslutar i enlighet med ansökan att bevilja fastigheten RNr 434-442-4-3 undantagslov (enligt 57 § i bygglagen) för ändring av användningsändamål från ekonomibyggnad till fritidsbostad. 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 434-442-4-3 undantagslov (enligt 57 § i bygglagen) för ändring av användningsändamål från ekonomibyggnad till fritidsbostad. 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

Paus kl. 19.16- 19.24