

Ansökan om undantagslov (57 § i bygglagen) 434-11-1164-4, Handelsgatan 3, 07910 VALKOM

TEKN 17.06.2026 § 94
592/10.03.99.02/2026

Beredning

planeringsingenjör Perttu Huhtiniemi, tfn 040 671 76 74, och
stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Undantagslov (57 § i bygglagen): Den sökande ansöker undantagslov för placering av gårdsbastu utanför byggnadsarean. I detaljplanen har det för småhustomten anvisats byggnadsarea på tomtens nordvästra och sydvästra kant.

Läge: Den totala arealen för fastighet RNr 434-11-1164-4 är 1 508 m². Byggrätten är 603 m²-vy. På tomtens finns för närvarande en huvudbyggnad och gårdsbyggnad, 357 m²-vy har använts. Fastigheten finns på adressen Handelsgatan 3, 07910 Valkom.

Byggprojektet och den sökandes motiveringar:

- Byggandens karaktär: En ny gårdsbastu, storlek 6,6 m²-vy. Bastun skulle ha bärvatten och ett grävattenfilter.
- Läge: I tomtens sydöstra hörn på cirka 10 m avstånd från granngränserna och på 8 m avstånd från nuvarande gårdsbyggnad.
- Utplaceringen av byggnaden på planens byggnadsarea mellan huvud- och gårdsbyggnaden skulle leda till krav på brandcellsindelning. Dessutom finns det mellan de nuvarande byggnaderna ett stort träd som man då skulle vara tvungen att fälla. Funktionellt och från miljöns sida skulle den föreslagna placeringen sålunda vara bättre.
- Ringa konsekvens: Inga betydande miljökonsekvenser – stora träd fälls inte, läget skulle vara omärkbarare i tomtens bakre del.

Plansituation: För området gäller en detaljplan som trädde i kraft 7.1.1992. Det område av fastigheten där byggnaderna finns och byggprojektet genomförs är anvisad som kvartersområde för kombinerade bostads- och affärsbyggnader (A1L). I detaljplanen har byggnadsarean anvisats som L-formig längs Handelsgatan i tomtens nordvästra del och i tomtens sydvästra del. Tomten är stor (1 508 m²) och det finns rikligt med gårdsområde utanför byggnadsarean.

Hörande av grannarna: Den sökande har hört alla tre grannfastigheter. Grannfastigheterna hade inget att anmärka gällande ansökan.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen i Lovisa stad har tagit del av ansökan. Byggnadstillsynen avgav inte utlåtande i ärendet.

Bedömning av undantagslovet och motiveringar:

Stadsplaneringsavdelningen konstaterar, beaktande inlämnade utlåtanden och de handlingar som bifogats till ansökan, att uppförandet av en liten bastu utanför byggnadsarean kan anses vara godtagbart.

Fastighetens areal är 1 508 m², vilket ger tillräckliga förutsättningar för utplaceringen av byggnaden på bakgården på ett naturligt sätt. Placering

av byggnaden nära de nuvarande byggnaderna skulle kräva brandstrukturer, vilket kan anses vara oskäligt beaktande byggprojektets storlek. Vidare är det önskvärt att det nuvarande stora trädet på byggnadsarean bevaras.

Vad gäller byggnadens storlek, användningsändamål och utplaceringsställe bedöms åtgärden inte medföra sådana skador eller konsekvenser som kunde vara hinder för beviljandet av undantagslovet.

Utplacering:

Gårdsbastun placeras på över 8 m avstånd från nuvarande byggnader, på cirka 10 m avstånd från fastighetens gränser.

Gällande plan:

För området gäller detaljplan fastställd 7.1.1992. Fastighetens område där byggnaderna är belägna och byggprojektet genomförs, är anvisad som *kvartersområde för kombinerade bostads- och affärsbyggnader*. I nuläget har fastigheten 246 m²-vy våningsyta.

Sammandrag:

Beaktande inlämnade utlåtanden och de handlingar som bifogats till ansökan, konstaterar stadsplaneringsavdelningen att man kan anse det vara godtagbart att uppföra en liten bastu utanför den i planen anvisade byggnadsarean. Storleken av fastigheten möjliggör naturlig utplacering av byggnaden på tomtens gård. Byggnaden utplaceras på 8 m avstånd från nuvarande byggnader och på cirka 10 m avstånd från fastighetens gränser. Och byggnaden ansluts inte till vatten och avloppsnätet.

Åtgärden anses inte medföra sådana negativa konsekvenser för syftet med planen, miljön eller grannfastigheterna att det skulle vara ett hinder för godkännandet av ansökan.

Slutledning: Byggandet har inga betydande konsekvenser och den medför inte annars betydande skadliga miljökonsekvenser eller övriga betydande skadliga konsekvenser.

Förutsättningar för undantaget (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 ovan 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 undantaget (57 § i bygglagen): Kan beviljas i och med att förutsättningarna fylls.

Bilagor:
Situationsplan, planutdrag med tillhörande planbeteckningar, leverantören för gårdsbastuns handlingar

Föredragning	Teknisk direktör Nina Aro
Förslag	<p>Tekniska nämnden beslutar enligt ansökan bevilja fastighet RNr 434-11-1164-4 undantagslov (i enlighet med 57 § i bygglagen) för uppförandet av en bärvattengårdsbastu på 6,6 m²-vy. Beslutet beviljas i enlighet med situationsplanen som finns som bilaga och på sätt som framgår i mer detalj av beredningstexten.</p> <p>Undantagslovet gäller i två år, inom vilket bygglov som motsvarar beslutet ska ansökas.</p>
Beslut	<p>Tekniska nämnden beslutade enligt ansökan bevilja fastighet RNr 434-11-1164-4 undantagslov (i enlighet med 57 § i bygglagen) för uppförandet av en bärvattengårdsbastu på 6,6 m²-vy. Beslutet beviljas i enlighet med situationsplanen som finns som bilaga och på det sätt som framgår i mer detalj av beredningstexten.</p> <p>Undantagslovet gäller i två år, inom vilket bygglov som motsvarar beslutet ska ansökas.</p>
Till kännedom	De sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Tillstånds- och tillsynsverket