

Undantagslov från strandgeneralplanens beteckning; Anklarängsvägen 15

Miljönämnden 11.12.2025

541/10.03.00.02/2025

Fastighetens ägare ansöker om tillstånd för att ändra byggnadens användningsändamål från fritidsbyggnad till bostadsbyggnad på fastighet 78-403-2-649. Fastigheten har i strandgeneralplanen beteckningen RA2, område för gles fritidsbebyggelse. Åtgärden förutsätter undantagslov enligt bygglagen 57 §.

Ansökan har inlämnats 29.10.2025 via Lupapiste-tjänsten och den har kompletterats med anonymiserad bilaga 9.11.2025.

57 § (1.1.2025/751)

Undantagslov

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

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,*
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,*
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön,*
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.*

Enligt bygglagen 45 § ska en byggplats på ett område som saknar detaljplan vara minst 1 000 m². Enligt stadens byggnadsordning ska en för bostadsändamål avsedd byggplats till sitt läge, sina terrängförhållanden och sin jordmån vara lämplig för ändamålet och till sin areal minst 5 000 m². På byggplatsen får byggas högst en för bostadsändamål avsedd byggnad med två bostäder. På byggplatsen får därtill byggas ekonomibyggnader i anslutning till bostadsändamål. Av byggplatsens areal får högst 10 procent användas för byggande. Våningsytan i byggnad avsedd för bostadsändamål får vara högst 300 m². Ekonomibyggnadernas totala våningsyta får vara högst 100 m². För bostadsbyggnad ska finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet att tillgå.

Fastigheten befinner sig på området för strandgeneralplan *Strandgeneralplan över delar av Täktom, Tvärminne, Bengtsår och Lappvik byar samt Koverhar och Sandö enst. hemman.* (fastställd 1987). Fastigheten har planbeteckningen RA2 med följande bestämmelse: *Område för gles fritidsbebyggelse. Det är inte tillåtet att för området planera i byggnadslagens (370/58) 4§ avsedda nya tätbebyggelseområden. På redan befintliga tätbebyggelseområden är dock kompletteringsbyggande som lämpar sig härför av motiverade orsaker tillåtet.*

Fastighetens har registrerats 1988 och dess areal är 9930 m². På fastighetens finns förutom fritidsbostadshuset som passar för året runt användning (110 vy-m²) två ekonomibyggnader med den sammanlagda våningsytan 47 m².

Fastighetens ägare söker om undantagslov för att ändra användningsändamålet från fritidsbyggnad till bostadsbyggnad. Ansökan motiveras med att det på området finns andra bostadsbyggnader, att byggnaden redan i många år –särskilt under den varma årstiden – har fungerat som en andra bostad och att sökande ämnar flytta till Hangö. Sökande uppger att byggnaden är kopplad till det kommunala vatten- och avloppssystemet och att det kommer att utföras energitekniska förbättringar i samband med ändringen och att bygglov kommer att sökas separat.

Tre av de fastigheter som gränsar direkt till den aktuella fastigheten har i nuläget bostadsbyggnader på samma RA2 område. För en av dessa fastigheter konstaterade miljönämnden år 2017 att det fanns förutsättningar att bevilja bygglov för ändring av fritidsbostad till bostad för året runt bruk. Det finns annat åretruntboende på närområdet.

Sökanden har hört grannarna som inte haft någonting att anmärka.

/

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan

Kompletterande material

- karta som visar användningsändamål på närområdet

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av bygglagen 57 § undantagslov på fastigheten 78-403-2-649 för att ändra användningsändamålet från fritidsbyggnad till bostadsbyggnad.

Undantagslovet medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Byggnaden kan redan i nuläget användas året runt. Fastigheten har befintliga anslutningar till vatten- och avloppsnät samt vägförbindelse. Det finns annat åretruntboende på närområdet.

Ändring av användningsändamål förutsätter bygglov. Eventuella behövliga åtgärder avgörs i samband med behandling av det.

Beslutet ges genom en offentlig kungörelse och det ska utnyttjas inom i två (2) år från det att undantagslovet vunnit laga kraft.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
GIS-ingenjör Daniela Hellgren, 040 1359 284