

Undantagslov från strandgeneralplanens beteckning; Oxuddsvägen 65

Miljönämnden 29.01.2026

539/10.03.00.02/2025

Fastighetens ägare ansöker om tillstånd för att ändra byggnadens användningsändamål från fritidsbyggnad till bostadsbyggnad på fastighet 78-403-2-918. Fastigheten har i strandgeneralplanen beteckningen RA2, område för gles fritidsbebyggelse. Åtgärden förutsätter undantagslov enligt bygglagen 57 §.

Ansökan har inlämnats 5.11.2025 via Lupapiste-tjänsten och den har kompletterats med anonymiserad bilaga 18.12.2025.

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 2019 och dess areal är 10 658 m². På fastighetens finns som enda byggnad fritidsbostadshuset som passar för användning en del av året (115 vy-m²). Byggnaden är som närmast c. 10 m från strandlinjen.

Fastighetens ägare ansöker om undantagslov för att ändra användningsändamålet från fritidsbyggnad till bostadsbyggnad. Ansökan motiveras med att sökande och dennes familj i tiotal år tillbringat sin fritid på fastigheten och avser att i framtiden bosätta sig permanent där. Sökanden uppger att byggnaden är ansluten till det kommunala vatten- och avlopssystemet samt att byggnaden, efter vissa energitekniska förbättringar, uppfyller kraven på bostad.

RA2 området domineras som helhet tydligt av fritidsbebyggelse; ungefär 80 % av byggnader avsedda för fritidsanvändning. För närvarande finns det en bostadsbyggnad längs Oxuddsvägen inom samma RA2-område, nämligen den västra grannfastigheten, för vilken miljönämnden år 2023 beviljade undantag för att ändra användningsändamålet från fritidsbostad till åretruntboende.

Sökanden och staden har hört grannarna, som inte haft någonting att anmärka.

/

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av bygglagen 57 § undantagslov på fastigheten 78-403-2-918 för att ändra användningsändamålet från fritidsbyggnad till bostadsbyggnad.

Det finns åretruntboende på grannfastigheten, för vilken miljönämnden 2023 bedömt att förutsättningar finns för ändring av användningsändamål, och därmed drog upp riktlinjer för hur motsvarande ansökningar på området kan beaktas.

Undantagslovet medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Byggnaden används redan i nuläget som fritidsbostad och fastigheten har befintliga anslutningar till vatten- och avloppsnät samt vägförbindelse.

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 Tillstånds- och tillsynsverket.

Beslut

Tilläggsuppgifter

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