

Undantag från detaljplanens beteckning; Hamnvägen 1

Miljönämnden 29.01.2026

542/10.03.00.02/2025

Fastighetens ägare ansöker om tillstånd för att grundrenovera och förse en gårdsbyggnad med bastu på fastighet 78-406-2-68. Åtgärden förutsätter undantagslov enligt bygglagen 57 §.

Ansökan har inlämnats 7.10.2025 via Lupapiste-tjänsten och den har senast kompletterats med bilagor 17.11.2025.

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.*

Fastigheten befinner sig på detaljplaneområde. Byggnadsplan för Lappvik som omfattar delar av Lappvik by i Tenala kommun i Nylands län (1966) gäller för den. I planen har fastigheten planbeteckningen TP, kvartersområde för småindustribyggnader samt byggnadsplaneväg.

Fastigheten är registrerad 8.12.1952 och dess areal är 1550 m². Huvudbyggnad har färdigställts i början av 1950-talet. Placeringen är enligt fältmätning c. 2,5 m från den närmaste, den nordostliga, fastighetsgränsen (beteckning byggnadsplaneväg på andra sidan gränsen) och de yttre måtten på gårdsbyggnaden är 4,34 m x 6,32 m. Eftersom det tidigare inte sökts om bygglov för byggnaden och användningsändamålet inte är enligt detaljplanens beteckning kräver åtgärden ett undantagslov.

Detaljplanen på området är föråldrad, varken småindustriområde eller gata har förverkligats. En ny detaljplan har framlagd som utkast. I detaljplaneutkastet är fastighetens användningsändamål AO, kvartersområde för fristående småhus. Planarbete har sedan pausats i väntan på generalplanens slutförande. Generalplanen har godkänts av fullmäktige men inte vunnit laga kraft.

På den nordöstra sidan av fastighetsgränsen har ett närrekreationsområde planerats i utkastet. I den godkända generalplanen ingår fastigheten i ett område

med planbeteckning A-1 *bostadsområde* och med bestämmelsen: *Området är avsett för att detaljplanläggas. På området är det även tillåtet att placera offentliga och privata tjänster nödvändiga för boende, som småskaligt boendeverksamhet, interna trafikleder, parkeringsområden, rekreations- och parkområden samt områden för samhällsteknisk försörjning.*

Fastighetens ägare ansöker nu om undantagslov för gårdsbyggnaden, vilken avses genomgå en grundlig renovering och förses med bastu. Byggnadens storlek och placering planeras förbli oförändrade. Gårdsbyggnaden är en träkonstruktion med ljus horisontell panel, som vid renoveringen planeras ersättas med stående panel med ribbor i enlighet med huvudbyggnadens utförande. Byggnaden planeras målas i samma gula kulör som huvudbyggnaden och fönster och dörr behåller sina nuvarande placeringar men renoveras och målas vita. Det befintliga svarta filttaket planeras ersättas med svart plåt- eller filttak. Efter renoveringen är avsikten att byggnadens färgsättning och helhetskaraktär motsvarar huvudbyggnadens.

Sökande motiverar ansökan med att tidigare ägare inte sökt om bygglov när byggnaden uppförts för flera decennier sedan och att byggnaden är en naturlig del av gårdsmiljön. Huvudbyggnaden på byggnadsplatsen är en relativt liten fritidsbostad som används året runt, med endast två rum och kök. Sökande önskar därför mer övernattningsutrymme för familjens behov samt en bastu som fastigheten i nuläget saknar. Ansökan motiveras också med att den befintliga gårdsbyggnaden efter renovering, lämpar sig väl för ändamålet och att det skulle vara synd att riva byggnaden som hör till gårdsmiljön.

Staden har hört grannarna som inte haft något att anmärka.

/

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan

Kompletterande material:

- fasadskiss
- fotografier på byggnaden samt gårdsmiljön

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av bygglagen 57 § undantagslov på fastigheten 78-406-2-68 för att renovera och förse den befintliga ekonomibyggnaden med bastu.

Undantagslovet medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Undantagslovet står inte heller i strid med den godkända generalplanen eller det utkast till detaljplan som finns för området. Ekonomibyggnaden är sedan förut en del av byggda miljön på området och de planerade yttre åtgärderna förbättrar stadsbilden. Effektiviteten för områdesanvändningen ökar då fastigheten bättre kan nyttjas för de bruk den nu är i.

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