

Undantagslov från stranddetaljplanens byggnadsyta; Tvärminnevägen 380h

Miljönämnden 29.01.2026

427/10.03.00.02/2025

Fastighetens ägare ansöker om tillstånd att bygga en bastu och ett skyddstak för bil utanför byggnadsytan på fastighet 78-401-8-33. Åtgärden förutsätter undantagslov enligt bygglagen 57 §.

Ansökan har inlämnats 11.7.2025 via Lupapiste-tjänsten och har senast kompletterats med fullmakt 9.1.2026.

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 området för stranddetaljplan *Torskaren I och Torskaren II (ikraftträdande 23.6.2022)*. Byggplatsen har planbeteckningen RA, område för fritidsbostäder med följande bestämmelse: *På varje tomt får byggas en fritidsbostad i en våning med en bostad som har en våningsyta på högst 130 v-m², en bastubyggnad på högst 25 v-m² samt ekonomibyggnader. Bastun och ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 70 v-m².*

På RA-området finns också ett stråk med beteckningen lu, område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald med bestämmelsen: *Områdets naturvärden skall bevaras. På området får ej placeras nya konstruktioner eller anordningar.*

I stranddetaljplanens allmänna bestämmelser står följande: *Områdets miljö och terrängformer skall bibehållas huvudsakligen naturenliga. Mellan byggnaderna och stranden skall skyddande trädbestånd bevaras samt: På stranddetaljplaneområdets RA-, SL-, MY-områden samt på lu-delområdena gäller åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.*

I stranddetaljplanens planbeskrivning kontateras att en del av de mål som övergripande planer och andra allmänna riktlinjer uppställer har uppnåtts i planen bl.a. genom att *"kvartersområdena och byggnadsytorna har kunnat*

placeras sålunda, att alla de i naturinventeringen konstaterade mest värdefulla naturområden bibehålls som obebyggda naturområden med en luo-beteckning.” Planbeskrivningen gör också gällande att ” en till landskapet och naturen väl anpassad byggnation eftersträvas i stranddetaljplanen genom avgränsningen av byggnadskvarteren och byggnadsrutornas placering på tomterna.

Ifrågavarande fastighet har i stranddetaljplanen en instruktiv tomt/byggnadsplatsgräns samt en definierad byggnadsyta. Byggnadsytan har placerats såväl långt från stranden som från den andra byggplatsens byggnadsyta på samma RA-område. Luo-området sträcker sig in på byggplatserna men inte på byggnadsytorna. Byggnadsytornas har placerats och avgränsats med hänsyn till landskap och miljö i samband med utarbetandet av detaljplanen.

Fastighetens har registrerats 2024 och dess areal är 13 073 m². På fastigheten finns bygglov för fritidshus (130 v-m²) och ekonomibyggnad (46 vy-m²) som beviljats 31.10.2025 inom ramen för den gällande stranddetaljplanen. Byggandet enligt detta lov har inte officiellt påbörjats.

Fastighetens ägare ansöker nu om undantagslov i syfte att uppföra en bastu (25 vy-m²) och ett bilskydd (50 m²) utanför den byggnadsyta som anvisats i stranddetaljplanen. Ansökan motiveras med att byggnadsytan ligger på byggplatsens högsta punkt, som till största delen består av berg i dagen. Fastighetsägaren har låtit utföra en ytavvägning, och byggnadsytan uppvisar höjdvariation mellan +4,6 – +7,6. Den sökande önskar placera byggnaderna så lågt i terrängen som möjligt, utom synhåll från havet och för att undvika höga socklar, sprängningsarbeten och fyllningar.

Den sökande motiverar ansökan med att den lösning som undantagslov söks för lämpar sig för den byggda miljön och landskapet, att bastun och bilskyddet placeras inom RA-område även om de ligger utanför byggnadsytan, att området med beteckningen luo förblir orört, att områdets omgivning och terrängformer till största delen bevaras i naturligt skick och att skyddsvegetation fortfarande bevaras mellan byggnaderna och stranden.

Den sökande anser att anpassa bastun bättre till den omgivande miljön – och placeras ungefär en meter lägre i terrängen – genom att uppföras utanför byggnadsytan. Sökanden framhåller att detta även skulle möjliggöra att berghällarna bevaras så orörda som möjligt. På den plats den sökande anhåller om undantag för så skulle bastun vara ungefär 25 m från stranden, medan byggnadsytan som närmast tillåter 15 m från stranden.

För bilskyddets del önskar den sökande undvika att köra bilar upp på berget och vill i stället placera bilskyddet nära infarten till byggplatsen, där höjden har uppmätts till + 4,5 m. Den sökande motiverar detta med att bilskyddet därmed blir mer diskret, att vägen inte behöver gå ända fram till huvudbyggnaden och att stranddetaljplanens luo-beteckning förblir intakt.

De ramar som fastslagits i stranddetaljplanen möjliggör i nuläget ett byggande med mindre miljö- och landskapspåverkan än det som undantag söks för. Byggandet kan placeras till den plats som anvisats också på ett annat sätt än det nu sökt.

Den sökande motiverar ansökan också med att berghällarna inom byggnadsytan bör bevaras, men i detaljplanens avvägningar har dessa inte konstaterats vara skyddsvärda. Om sökande på den egna fastigheten önskar skydda berghällarna,

kan detta inte ske på bekostnad av andra skyddsvärden som fastslagits i planen, såsom det skyddande trädbestånd som planbestämmelserna förutsätter ska lämnas mellan byggnaderna och stranden. I ansökan föreslås både bastu och bilskydd placeras där trädbestånd finns.

Detaljplanen har utformats med en vision om ett kompakt byggande för att skydda miljövärden och anpassa byggandet till strandlandskapet, medan undantagslovet skulle möjliggöra en mer expansiv användning av byggplatsens yta. Den lösning som nu söks undantagslov för gäller, förutom för en bastu, även ett relativt stort skyddstak för bil som p.g.a. sin öppna konstruktion inte omfattas av byggrättsbegränsningen. Sammantaget innebär detta att byggande (gårdstun) utvidgas till en större yta och på så sätt kan förväntas ha en större miljö- och landskapspåverkan än om byggandet koncentreras till den anvisade byggnadsytan. Området med luo-beteckning skulle, vid ett beviljat undantagslov, hamna mellan byggnaderna på byggplatsen, vilket måste ses som en större miljöpåverkan än om bilskyddets placeras inom byggnadsytan och förbindelsen genom luo-området endast omfattar trafik till och från byggnadsytan.

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

/

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan
- illustration över bastuns placering
- illustration över byggplatsen
- illustration över bastuns arkitektur
- Fotografi över trädbeståndet sett från havet

Kompletterande material

- Ansökan
- Den sökandes svenska översättning av de särskilda skälen
- Karta över trädkronornas täckning på byggplatsen, producerad för beredningen

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar inte med stöd av bygglagen 57 § undantagslov på fastigheten 78-401-8-33 för byggande av bastu och bilskydd utanför byggnadsytan.

Eftersom stranddetaljplanen endast är några år gammal kan de lösningar som utarbetats fortfarande betraktas som aktuella. Det är inte motiverat att bevilja ett undantagslov på basen av de särskilda skäl som den sökande har framställt.

Byggandets placering är avgjord i stranddetaljplanen. Detaljplanen är utarbetad med en vision om ett kompakt byggande för att skydda miljövärden och anpassa byggandet till strandlandskapet, medan undantagslovet skulle möjliggöra en mer expansiv användning av byggplatsens yta. Den lösning som nu söks undantagslov för gäller, förutom för en bastu, även ett relativt stort skyddstak för bil som p.g.a. sin öppna konstruktion inte omfattas av byggrättsbegränsningen. Sammantaget innebär detta att byggande (gårdstun) utvidgas till en större yta och på så sätt kan förväntas ha en större miljö- och landskapspåverkan än om byggandet koncentreras till den anvisade byggnadsytan.

Undantagslovet medför därmed olägenheter med tanke på planläggningen och genomförande av planen samt försvårar uppnående av målen för naturvården och skyddet av den byggda miljön.

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