

Undantag från detaljplanebestämmelse; Skogsnäsvägen 1

Miljönämnden 24.09.2026
235/10.03.00.02/2026

Ansökan gäller en utvidgning av användningsändamålet för fastigheten Westergård (78-9-924-1), så att byggnaderna utöver boende även används för småskalig café- och inkvarteringsverksamhet. Undantagslov söks i första hand för att tydliggöra tolkningen av detaljplanen. Ärendet behandlas med stöd av 57 § i bygglagen.

Ansökan är inlämnad via Lupapiste-tjänsten 13.4.2026. Ansökan har kompletterats ännu 6.9.2026. Sökanden har per telefon preciserat att ansökan gäller hela fastigheten och flera byggnader.

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.

Tomtens areal är 1981 m² och den är registrerad 29.10.2014. I gällande detaljplan nr. 88 från år 1973 har tomten planbeteckning: EH; *historiskt värdefull byggnadsgrupp. Byggnader får ej utan tvingande skäl förströas. Reparations- och ändringsarbeten samt ändring av användningsändamål vilka berör byggnader bör vara av den art, att byggnadernas historiskt värdefulla karaktär bevaras. I samband med reparations- och ändringsarbeten bör byggnaderna istandsättas genom restaurering.*

Sökanden ansöker om undantagstillstånd för att fastigheten, utöver boende även ska kunna användas för småskalig café- och inkvarteringsverksamhet. I caféet skulle huvudsakligen produkter som tillverkats på annan plats säljas, och antalet kundplatser skulle uppgå till 32. Inkvarteringsverksamheten omfattar sammanlagt 9 rum med högst 22 inkvarteringsplatser. Verksamheten är småskalig och lämpar sig för byggnadernas nuvarande lokaler utan betydande byggnadstekniska ändringar. Byggnadernas exteriörer är inte avsedda att ändras.

Parkeringen har dimensionerats i enlighet med detaljplanen. För caféverksamheten uppgår parkeringsbehovet till 4 bilplatser (1 bp/8 kundplatser) och för inkvarteringsverksamheten till 6 bilplatser, sammanlagt 10 bilplatser.

Sökanden motiverar ansökan bl.a. enligt följande:

- Planbeteckningen definierar inte tomtens användningsändamål på samma sätt som exempelvis beteckningarna AO, A eller AL, utan fokus ligger på bevarandet av byggnaderna och tryggheten av deras kulturhistoriska värde.
- Den planerade verksamheten förutsätter varken förändringar av byggnadens yttre eller konstruktiva ändringar, utan byggnaden används i enlighet med sina befintliga utrymmen.
- Fastigheten har under lång tid använts för annat än renodlat bostadsändamål. Byggnadens långvariga användning för olika samlings-, kultur- och servicefunktioner visar att den historiskt har fungerat som en offentlig eller halv offentlig lokal till sin karaktär.
- Byggnadens tidigare godkända användning utgör en betydelsefull utgångspunkt vid bedömningen av det nuvarande användningsändamålet.
- Fastighetens läge stöder också den planerade användningen. Byggnaden är belägen i anslutning till park- och rekreationsområden och inte mitt i ett tätt bostadskvarter. I närområdet finns dessutom AL-kvartersområden (kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader), vilket visar att planen även förberett sig på affärsverksamhet i området. I detaljplanebestämmelserna har dessutom fastställts en parkeringsnorm för restaurangverksamhet (1 bilplats/8 sittplatser), vilket tyder på att man vid utarbetandet av detaljplanen har förutsett möjligheten att förlägga restaurangverksamhet till området
- Verksamheten är till sin karaktär lugn och baserar sig på café- och inkvarteringsverksamhet, vilka bidrar till byggnadens bevarande och underhåll. Samtidigt öppnar verksamheten på ett kontrollerat sätt en historiskt betydelsefull byggnad för stadsbor och besökare.

Sökanden har hört grannarna.

Från en av grannfastigheterna har en anmärkning inkommit. Dessa rågrannar motsätter sig den ansökta ändringen av användningsändamålet och undantagslovet. Enligt deras uppfattning är Westergårds fastighet belägen mitt i ett tätt småhusområde där det inte finns några andra affärsfastigheter, och den planerade verksamheten motsvarar därför inte områdets nuvarande karaktär.

- I anmärkningen betonas det korta avståndet mellan fastigheterna samt avsaknaden av insynsskydd. Den planerade verksamheten bedöms väsentligt försämra närmaste grannars integritet och boendetrivsel samt medföra ökat buller och andra störningar. Det totala antalet kundplatser inom café- och inkvarteringsverksamheten, 54 platser, anses visa att det inte är fråga om småskalig verksamhet. Verksamhetens konsekvenser bedöms särskilt riktas mot rågrannarna på grund av byggnadernas och gårdarnas närhet samt de direkta siktlinjerna från fönstren, och eftersom de nuvarande bestämmelserna inte tillåter att ett staket högre än 1,20 meter uppförs mellan tomterna.
- I anmärkningen lyfts dessutom fram en ökning av trafiken, parkeringsbehovet och servicetrafiken samt de konsekvenser för trafiksäkerheten och störningarna som dessa medför. Det föreslagna antalet på tio bilplatser anses vara otillräckligt i förhållande till antalet

kundplatser, och det befaras att en del av parkeringen kommer att flyttas till närområdet.

- Enligt anmärkningen har fastighetens tidigare användning för annat än boende varit begränsad och sporadisk och motsvarar därför inte den nu planerade kontinuerliga verksamheten. Dessutom anses beviljandet av undantagslov kunna skapa en grund för en senare utvidgning av verksamheten. Sammantaget anser rågrannarna att verksamheten skulle medföra betydande olägenheter för boendet, integriteten, trafiksäkerheten och fastighetens värde, och de anser inte att det finns tillräckliga grunder för att bevilja undantagslov.

Sökanden har lämnat in genmäle till anmärkningen.

Hangö turistbyrå har skrivit ett rekommendationsbrev för inkvarterings- och caféverksamheten på Westergården.

- I rekommendationen understöds utvecklingen av inkvarterings- och caféverksamheten på Westergård. Projektet bedöms stödja Hangös strategiska mål att utveckla turismens åretruntverksamhet, livskraft och serviceutbud samt möjliggöra att den historiska byggnaden bevaras i aktiv användning.
- Projektet bedöms stödja hållbar turism tack vare sitt läge nära goda cykel- och friluftsleder samt den marina miljön. Utgångspunkten för verksamheten är att främja bilfri turism, uppmuntra till cykling och promenader samt att på ett ansvarsfullt sätt utnyttja områdets naturvärden.

Västra Nylands museum har på begäran gett ett utlåtande, där museet konstaterar att det är önskvärt att byggnaderna hålls i användning och underhålls. Museet ser inget hinder för att utvidga användningsändamålet på det föreslagna sättet, förutsatt att

- åtgärder som vidtas på gårdsområdet anpassas till den ursprungliga skyddade gårdsmiljön och miljön i övrigt
- eventuella ändrings- och reparationsarbeten som utförs i byggnaden även i fortsättningen genomförs på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till den gamla byggnaden samt dess material och konstruktioner.

/

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan
- parkering

Kompletterade material

- anmärkningarna av grannen
- genmäle till anmärkningar av grannen
- rekommendationsbrevet av Hangö turistbyrå
- utlåtande av Västra NYlans museum
- trafikeringsutredning

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av 57 § i bygglagen undantagslov gällande ändring av användningsändamålet även för inkvarterings- och caféverksamheten på tomten 87-9-924-1.

Ändringen av användningsändamålet effektiviserar byggnadernas användning året runt, vilket stöder bevarandet av den historiska helheten och säkerställer att den hålls i gott skick. Läget nära ett grönområde är fördelaktigt med tanke på den planerade verksamheten.

Trafiken kommer sannolikt att öka i någon mån. Verksamheten kan dock bedömas vara förhållandevis småskalig och inte medföra oskäligen olägenhet för närområdet. Parkeringen ska ordnas på ett ändamålsenligt sätt på fastigheten.

Undantagslovet medför inte olägenheter för genomförandet av detaljplanen eller för annan ändamålsenlig reglering av områdesanvändningen, försvårar inte uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller på annat sätt till betydande skadliga miljökonsekvenser.

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

Beslutet delges Tillstånds- och tillsynsverket.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281