Undantagslov; Furunäsvägen 114

Miljönämnden 29.10.2026
451/10.03.00.02/2026

Ägaren av fastigheten 78-409-9-2 ansöker om undantag för uppförande av två nybyggnader. Byggandet är beläget inom en strandzon där det saknas detaljplan eller en sådan rättsverkande generalplan i vilken det särskilt har föreskrivits att generalplanen eller en del av den får användas som grund för beviljande av bygglov. Åtgärden förutsätter undantagslov enligt bygglag 57 §.

Ansökan är inlämnad via Lupapiste-tjänsten 11.09.2026. Ansökan har kompletterats 28.9.2026.

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.

Fastighetens areal är 309 ha och den är registrerad 23.03.1992. Fastigheten är belägen utanför detaljplaneområdet, inom generalplaneområde för inkorporeringsområdena där den har en

> *A beteckning; område reserverat för bosättning. Området planeras sålunda att grundreparationer och renoveringar av existerande byggnader på goda grunder kan förordas. Därtill strävas till att anvisa områden för kompletterande småhusbebyggelse samt för sådan oundgängligservice som bosättningen förutsätter.*
>
> *I samband med planeringen bör speciell uppmärksamhet fästas därvid att nödiga väganslutningar och vattenförsörjningsarrangemang kan ordnas och att byggnader harmonierar med existerande byggnadsbestånd, med landskapet och naturförhållanden.*

Generalplanen är inte rättsverkande och den styr inte byggandet. Den kan ändå anses representera en syn på områdes utveckling.

Byggplatsen är belägen i ett bostadsområde som hör till Oy Forcit Ab:s fabriksområde, som utgör en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Nordväst

om byggplatsen ligger fabriksdirektörens villa från år 1902, och sydöst om byggplatsen finns bostadsbyggnader från sekelskiftet mellan 1800- och 1900-talet samt från 1930-talet.

I ansökan söks tillstånd att avvika från byggnadsordningens bestämmelser om den maximala omfattningen av nybyggande, det högsta tillåtna antalet bostäder samt den maximala omfattningen av byggande inom strandområden. Enligt ansökan är avsikten att uppföra två träpanelklädda loftgångsbyggnader i två våningar för bostadsändamål, placerade längs strandlinjen. Byggnaderna skulle placeras cirka 40 meter från strandlinjen.

Sökanden motiverar ansökan på följande sätt:

- Nybyggandet möjliggör att områdets äldre byggnader tas i aktiv användning som en del av fungerande helhet samt att ekonomiska resurser satsas på att ta villan och strandbastun i bruk och renovera dem.
- Nybyggnaderna placeras längs strandlinjen på området mellan stranden och vägen som leder till villan, på en klart lägre höjdnivå än villan och bakom ett kraftigt trädbestånd sett från havet.
- Byggnadernas storlek är större än villans, varför deras volymverkan har brutits upp med tvärgående takåsar som inspirerats av traditionella strandmagasin.
- Byggnadernas färgsättning har valts i jordnära och naturpassade färger samt indelats i sektioner som följer takformerna och samtidigt bryter upp byggnadernas volymverkan.
- Byggnadernas placering, volymverkan och färgsättning har utformats så att de tydligt underordnar villan.

Eftersom det inte finns några andra grannar i närheten av byggplatsen än staden, anses det inte vara nödvändigt att höra grannarna i detta ärende.

Staden har enligt 67 § 1 mom. 2 punkten begärt ett utlåtande av Tillstånds- och tillsynsverket och enligt 2 mom. 4 punkten begärt ett utlåtande av Västra Nylands museum.

Västra Nylands museum konstaterar i sitt utlåtande om ansökan om bygglov att:

- Placeringen av nya bostadsbyggnader i området utgör i sig en naturlig fortsättning på områdets användning, och den föreslagna placeringen framstår landskapsmässigt som relativt naturlig.
- Byggnadernas storlek och utformning avviker emellertid avsevärt från den befintliga bebyggelsen i området, och nybyggnaderna anpassar sig därför inte särskilt väl till området, landskapet och miljön.
- Byggnadernas storlek och höjd är fortfarande betydande i förhållande till områdets övriga byggnader, och det mångfärgade uttrycket, som hämtat inspiration från en rad strandbodar, är främmande för områdets byggnadstradition.
- Det är svårt att anpassa tvåvåningsbyggnader till miljön på ett sådant sätt att de tydligt intar en underordnad ställning i förhållande till den intilliggande äldre villan.
- Träfasaderna och deras gulaktiga färgsättning lämpar sig däremot väl för området.
- Byggandet medför förändringar i områdets miljö, eftersom terrängen behöver schaktas och träd fällas.

Tillstånds- och tillsynsverket konstaterar i sitt utlåtande att

- Vid behandlingen av ansökan om undantagslov ska de förutsättningar för byggande på strandområden som anges i 72 § i lagen om områdesanvändning (AKL) bedömas.
- Vid prövningen av beslutet ska principen om likvärdigt bemötande av markägare beaktas.
- Det bör utredas om byggnadsvolymerna kunde anpassas bättre till den omgivande miljön genom att ändra byggnadernas placering så att de inte ligger i exakt samma linje i förhållande till varandra.
- Enligt dess uppfattning finns det i sig inget hinder ur kulturmiljösynpunkt för att bevilja undantag. Vid den mer detaljerade planeringen bör man dock fästa särskild uppmärksamhet vid hur byggnadsvolymerna anpassas till den omgivande miljön.

/

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan

Kompletterade material

- fasadritningar
- illustrationer
- museéts utlåtande
- Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av 57 § i bygglagen undantagslov för uppförande av två nybyggnader inom strandzonen på fastigheten 78-403-9-2, på den byggplats som anges i situationsplanen.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid byggnadernas anpassning till miljön och den omgivande bebyggelsen. Inverkan på vyn från havet ska minimeras bland annat genom att bevara skyddande trädbestånd.

Byggnaderna ska underordnas den befintliga villabyggnaden. I den fortsatta planeringen ska uppmärksamhet fästas vid hur byggnadsvolymerna anpassas till den omgivande miljön. Om möjligt ska byggnadernas inbördes placering ändras så att de inte ligger i exakt samma linje i förhållande till varandra.

I och med nybyggnationen förbättras användningsgraden för de befintliga byggnaderna, eftersom en del av de funktioner som stöder inkvarteringsverksamheten har placerats i dem. En tillräcklig användningsgrad för byggnaderna skapar också förutsättningar för underhåll och renovering av dem, vilket främjar uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön.

Det finns kvarvarande byggrätt på fastigheten, och lösningen äventyrar inte principen om likvärdigt bemötande av markägare.

Genomförandet och de närmare arrangemangen i anslutning till detta avgörs i samband med behandlingen av bygglovet.

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

Beslutet delges Tillstånds- och tillsynsverket.

Beslut

Tilläggsuppgifter Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281