

Undantagslov, Pirlax (1)

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

1416/10.03.00.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Camilla Stenberg,
lupavalmistelu@porvoo.fi

För fastighet 638-454-1-195 anhålles om undantagslov för byggandet av ett fritidsbostadshus (130 m²-vy, 1/2kl vån) och ekonomibyggnader (sammanlagt 30 m²-vy).

Fastighetens areal är 2,0630 ha och den är registrerad 14.09.2007. Största delen av fastigheten ligger norr om Tegelbruksvägen, men fastigheten har även på södra sidan av vägen ett smalt område som sträcker sig ända ner till Pirlaxviken. Området är som smalast cirka fem (5) meter och breddas mot stranden. Strandlinjens längd är cirka 40 meter.

Byggplatsens område norr om Tegelbruksvägen är ett i obebyggt delvis bergigt och brant skogsområde. Enligt situationsplanen i ansökan placeras de ansökta byggnaderna i närheten av Tegelbruksvägen, i den branta bergiga sluttningen. Den ansökta byggplatsen är belägen i andra raden från stranden sett.

I närheten av byggplatsen finns både permanent året om bosättning och fritidsbyggelse. I området finns inte detaljplan eller generalplan som styr byggande och områdets bebyggelse har uppstått via lovförfarande. Längs med Tegelbruksvägen finns vatten- och tryckavloppsnät.

Det ansökta fritidsbostadshuset avviker i storlek från byggnadsordningens bestämmelser om den tillåtna maximala våningsytan för fritidsbostäder. Den ansökta byggplatsen uppfyller inte heller kraven i byggnadsordningen på strandlinjens längd för byggplats.

Vid ett terrängsbesök 15.9.2020 konstaterades att fastighetens område norr om Tegelbruksvägen består av ett vackert bergsområde som stiger ganska brant uppåt från vägen sett. Fastighetens norra del utgör skogsbruksmark och angränsar till Rånäs stranddetaljplaneområde. Inom stranddetaljplanen finns åtta obebyggda tomter för fritidsboende utan egen strand.

Tidigare beslut:

För samma byggplats har anhållits om tillstånd för byggande redan två gånger, åren 2005 och 2020:

- År 2005 ansöktes om ett avgörande om planeringsbehov (MarkByggL 137 §) för att bygga ett fritidsbostadshus i närheten av Tegelbruksvägen, och tillståndet beviljades mot beslutsförslaget efter omröstning. Med stöd av avgörandet om planeringsbehov beviljades bygglov, men projektet påbörjades

inte och tillståndet förföll. Den ansökta byggplatsen hade inte egen strand i detta skede.

- År 2020 ansöktes om undantag för att bygga ett egnahemshus på en högre plats på fastigheten, ovanpå berget. Nu hade byggplatsen styckats till en självständig fastigheten med en smal förbindelse ner till stranden. Även denna gång var beslutsförslaget nekande, men nämnden beslutade att bevilja det. Grannarna överklagade beslutet, och Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde 31.12.2021 stadsutvecklingsnämndens beslut (8.12.2020 §180) och avslog ansökan.

Även för den angränsande fastigheten 638-454-1-154 har anhållits om undantag för byggandet av en fritidsbostad år 2001. Nyland miljöcentral avslog ansökan och beviljade inte det ansökta undantaget.

Områdets markanvändningsförhållanden har inte förändrats sedan de tidigare besluten fattades.

Moderfastigheten och från den bildade byggplatser:

Vid undantagslovsförfarande har man länge strävat efter att garantera ett likvärdigt bemötande av markägarna genom att följa den så kallade moderfastighetsprincipen. Som den ansökta fastighetens moderfastighet kan betraktas fastigheten 613-454-1-51 (registrerad 1957). Moderfastighetens markareal var 12,565 ha år 1959. Inom moderfastighetens område finns idag fem (5) bebyggda byggplatser, av vilka två finns på fastlandet och tre på tre holmar.

På fastlandet är moderfastighetens modifierade strandlinje ca 400 meter lång och där finns två fritidsbostadsbyggplatser. Detta motsvarar 5 byggplatser per kilometer modifierad strandlinje. Ifall lov för byggande beviljas i enlighet med ansökan, skulle antalet byggplatser uppgå till 7,5 byggplatser per kilometer modifierad strandlinje. En sådan dimensionering är högre än vad som i regel ansetts vara möjligt att bevilja med undantagsbeslut och tillämpa vid utarbetande av stranddetaljplaner.

Förvaltningsdomstolens avgörande om moderfastighetsprincipen: Tillämpningen av moderfastighetsprincipen i prövningen av undantagslov har lett till diskussioner sedan bygglagen trädde i kraft. Förvaltningsdomstolen har konstaterat i sitt avgörande 17.10.2025 (6532/2025) att moderfastighetsprincipen ursprungligen har utvecklats genom praxis för strandbyggande, och det har inte stadgats om den varken i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) eller i byggnadslagen (370/1958). Det har inte funnits föreskrifter, men inte heller ett förbud mot användning av dimensioneringsprinciper, såsom moderfastighetsprincipen, i lagen. Den nya bygglagen innehåller inte heller förbud eller anvisningar om användningen av dimensioneringsprinciper.

Förvaltningsdomstolen konstaterar ytterligare att på basis av rättspraxis har moderfastighetsprincipen kunnat tillämpats som ett verktyg för att säkerställa likvärdigt bemötande av markägare i

ärenden som gäller bland annat undantag. Förvaltningsdomstolen anser, att eftersom rättsläget inte har förändrats sedan bygglagens ikraftträdande när det gäller dimensioneringsprinciper, kan kommunen, om den så önskar, använda moderfastighetsprincipen som en av grunderna för bedömningen av om villkoren för att godkänna ansökan om undantagslov är uppfyllda. Det måste dock beaktas att moderfastighetsberäkningen och den beräknade byggrätten som erhållits, inte enligt etablerad rättspraxis har en sådan rättsligt bindande betydelse för beslutsfattandet att ett nekande eller jakande tillståndsbeslut kan grunda sig enbart eller huvudsakligen på moderfastighetsprincipen. Oberoende av vilken dimensioneringsprincip som används ska det vid prövningen av ett undantagslov också beaktats att ett beslut om undantagslov inte kan användas för att möjliggöra byggande som är så effektivt att andra markägare inte kan anvisas motsvarande byggmöjligheter i en plan.

Hörande av grannar:

Mot ansökan har lämnats in två anmärkningar. Den ena anmärkningen berör eventuellt sprängningsarbete på byggplatsen, i den andra anmärkningen hänvisas till Helsingfors förvaltningsdomstols beslut av 31.12.2021 och till att förutsättningarna för beviljande av undantag inte förändrats sedan dess. En sammanställning av anmärkningarna finns i det bifogade tillståndsbeslutet.

Motiveringar

Det är frågan byggandet av ett fritidsbostadshus och ekonomibyggnader norr om Tegelbruksvägen. Största delen av fastigheten ligger på den norra sidan av vägen, men på den södra sidan sträcker sig fastigheten ända till stranden.

För samma fastighet ansöktes om undantag för byggande av ett egnahemshus år 2020. Även om det då planerade egnahemshuset placerades på fastighetens högsta punkt och den nu planerade fritidsbostaden placeras vid slutningens nedre del nära Tegelbruksvägen, förändras inte förutsättningarna för att bevilja undantagslovet.

Det ansökta byggprojektet avviker även från byggnadsordningens bestämmelser gällande det ansökta fritidsbostadshusets våningsyta samt kravet på strandlinjens längd för byggplats. I ansökan har inte framfört särskilda skäl för de ansökta undantagen.

Markanvändningsförhållandena i området har inte förändrats sedan Helsingfors förvaltningsdomstolen upphävde det tidigare beslutet år 2021. Inom moderfastighetens område finns redan fem byggplatser med egen strand. Den ansökta byggplatsen är belägen i andra raden från stranden sett. Ifall undantag för det ansökta projektet beviljas, borde även de övriga motsvarande fastigheterna i området beviljas lika stor byggrätt enligt principen för likvärdigt bemötande av markägarna. Detta skulle betydligt öka byggandet i strandområdet och begränsa planeringsalternativen vid en eventuell kommande planläggning av området. Med ett beslut om undantagslov inte kan tillåtas ett så effektivt byggande att andra markägare inte kan

anvisas motsvarande byggmöjligheter i en plan. Den byggnation som tillåts genom undantagslov får inte senare hindra upprättandet av en plan som uppfyller de särskilda innehållskraven för generalplan eller detaljplan.

Möjligheterna till ytterligare byggnation inom strandområdet ska utredas genom planläggning, varvid man kan avgöra inte bara enskilda undantagslov utan också omfattningen av strandbyggandet och annan markanvändning i området, med beaktande av kravet på ett likvärdigt bemötande av markägare. Som ett separat avgörande utan planläggningsmässig planering leder det ansökta byggprojektet till en ökning av den oplanerade bebyggelsen och orsakar sådana olägenheter för planläggningen och annan reglering av områdesanvändningen som avses i 171 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan och det finns inte förutsättningar för att godkänna de ansökta undantagen.

Bygginskränkning:

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (Lagen om områdesanvändning 72 §)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på strandlinjens längd på byggplats.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5041

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen inte godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5041 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.