Undantagslov, Tirmo

Stadsutvecklingsnämnden 13.10.2026 § 163
2241/10.03.00.03/2026

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

För fastigheten 638-473-2-33 anhålles om lov för en ekonomibyggnad (46 m²-vy, 1 krs.).

Fastighetens areal är 1,0 hektar (ha) och den är registrerad 19.8.1968. Fastighetens strandlinje är ca 65 meter lång.

På fastigheten finns enligt byggnads- och lägenhetsregistret en bastubyggnad från 1967 och ett fritidsbostadshus från 2012. Enligt ansökan har bastubyggnaden en våningsyta på 55 m²-vy och fritidsbostadshuset en våningsyta på 108 m²-vy. På fastigheten finns även en container, som kommer att avlägsnas.

Ansökan gäller en redan uppförd ekonomibyggnad som används som garage. Garagebyggnadens våningsyta är 46 m²-vy och den är belägen invid fastighetens västra gräns. Det angränsande området väster om fastigheten är obebyggt. Garagebyggnaden är placerad bakom fritidsbostadsbyggnaden från stranden sett. Från grundkartan uppmätt ligger garaget ca 70 meter från strandlinjen.

Enligt bestämmelserna i den nuvarande byggnadsordningen om byggande inom strandområde får det på en byggplats som är minst 5 000 m² uppföras ett fritidsbostadshus med en våningsyta på högst 100 m²-vy samt ekonomibyggnader med en sammanlagd våningsyta på högst 60 m²-vy. Enligt förslaget till ny byggnadsordning (15.9.2026) skulle fritidsbostadshusets våningsyta få vara högst 120 m²-vy och ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta högst 70 m²-vy.

Om den ansökta ekonomibyggnaden beviljas lov uppgår byggplatsens sammanlagda våningsyta till 209 m²-vy. I förhållande till byggplatsens totala areal på 1,0 ha motsvarar detta exploateringstalet e=0,021. Beräknat på en byggplatsareal om 5 000 m² enligt byggnadsordningen skulle samma våningsyta motsvara ett exploateringstal på cirka e=0,042. Enligt förslaget till ny byggnadsordning skulle den största tillåtna sammanlagda våningsytan vara 190 m²-vy på en byggplats om 5 000 m², vilket motsvarar exploateringstalet e=0,038.

Byggplatsen är belägen på en udde där det finns 14 byggplatser för fritidsboende. Byggnadsbeståndet är huvudsakligen från slutet av 1960-talet och början av 1970-talet, då bestämmelserna om byggande avvek från de nuvarande bestämmelserna. Detta förklarar bland annat den befintliga bastubyggnadens storlek. Byggplatsernas areal varierar från cirka 3 000 m² till 10 000 m². Inom området finns

endast två andra fastigheter med en areal på omkring 10 000 m², medan de övriga är mindre.

Fastigheterna styckades i slutet av 1960-talet och fastighetsindelningen baserar sig delvis på parcelleringsplanen Nybondas 2:15 från 1961.

Motiveringar
Det är frågan om lov för en redan uppförd ekonomibyggnad inom ett område där det förekommer fritidsbosättning på byggplatser av varierande storlek. Den ansökta byggplatsen är en av de största inom området.

Ifall lov för den ansökta ekonomibyggnaden beviljas, uppgår byggplatsens sammanlagda våningsyta till 209 m²-vy, vilket är 19 m²-vy mer än vad det enligt bestämmelserna i det nya förslaget till byggnadsordning (15.9.2026) skulle tillåtas på byggplatser med en areal på minst 5000 m².

Med beaktande av att byggplatsens areal är 10 000 m² (1,0 ha) kan den ansökta överskridningen av byggplatsens tillåtna sammanlagda våningsyta anses vara ringa i förhållande till byggplatsens storlek och den totala omfattningen av byggandet. I landskapsbilden är ekonomibyggnaden belägen bakom fritidsbostadsbyggnaden, cirka 70 meter från stranden, och har därmed en ringa inverkan på strandlandskapet.

Fördelningen av våningsytan mellan de olika byggnaderna avviker från bestämmelserna i byggnadsordningen, eftersom våningsytan för strandbastun, som byggts på 1960-talet, överstiger den högsta tillåtna våningsytan för bastubyggnader i den gällande byggnadsordningen. Den ansökta ekonomibyggnaden är däremot till sin storlek måttlig och dess storlek är i proportion till vad som kan anses vara skäligt för en ekonomibyggnad för fritidsboende.

Med beaktande av byggplatsens stora storlek, den ansökta byggnadens måttliga storlek och placering på byggplatsen samt byggnadstidpunkten för byggplatsens befintliga byggnadsbestånd, förekommer det särskilda skäl som stöd för att bevilja det ansökta undantaget.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med villkoren i lovbeslutet, medför det inte sådana olägenheter som avses i 57 § i bygglagen med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller har annars inte betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Bygginskränkning
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.2 gällande omfattningen av byggande på strandområden.

Bilagor
Tillståndsbeslut 638-2026-5039
Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5039 i bilagan.

Beslutet justeras genast.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5039 i bilagan.

Beslutet justerades genast.