

Undantagsbeslut, Pirlax (2)

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025
2736/10.03.00.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

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

För fastigheten 638-454-1-133 anhålles om undantag för byggandet av ett egnahemshus (180 m²-vy, 1 vån.), en sidobostad (85 m²-vy) och en ekonomibyggnad (100 m²-vy).

Byggplatsen är belägen i Pirlax söder om Tegelbruksvägen. Fastighetens markareal är 9,75 ha och den är registrerad 30.7.1990. Strandlinjens längd är ca 165 meter. Byggplatsen är ett obebyggt skogsbevuxet område där strandzonen är låglänt och vattenområdet igenvuxet. Mellan fastigheten och Tegelbruksvägen finns en bebyggd fastighet, Magnusborg 638-454-1-131.

Enligt situationsplanen, som bifogats till ansökan, är det ansökt egnahemshus placerat i fastigheten norra kant, invid 5 meters höjdkurvan, i närheten av fastighet Magnusborg 638-454-1-131. Från havet sett blir byggnaderna bakom en liten kulle. Uppskattat från grundkartan är det ansökt egnahemshuset beläget 100–150 meter från strandlinjen. Strandzonen är låglänt och inte lämpligt för byggande eftersom det finns risk för översvämning. Vattenområdet framför fastigheten sumpigt och igenvuxet, så det är svårt att avgöra var strandlinjen vid medelvattenståndet är. Pirlaxviken ingår i Natura 2000 nätverket.

Längs med Tegelbruksvägen finns permanent året om bebyggelse och fritidsbebyggelse. I området finns inte detaljplan eller generalplan som styr byggande och områdets bebyggelse har uppstått via lovförfarande. I området finns vatten- och tryckavloppsnätverk.

Styckningar och undantagslov inom moderfastighetens område: År 1959 var moderfastighetens markareal 20,37 ha och strandlinjens längd ca 350 meter. År 1990 styckades fastigheten i tre delar: Magnusborg 638-454-1-131, Strandhagen 638-454-1-132 och Svanviken 638-454-1-133. Vid styckningstidpunkten var Magnusborg 638-454-1-131 redan bebyggd. De två andra fastigheterna var obebyggda och bestod av ett åkerskifte invid stranden och ett skogsskifte. Enligt förrättningsprotokollet styckades Strandhagen 638-454-1-132 och Svanviken 638-454-1-133 till jord- och skogsbruksmark. Av handlingarna framkommer även att det är frågan om ett arvskifte. Vid styckningen erhöll fastighet Svanviken 638-454-1-133 rätt till en 8 meter bred väg genom fastighet Strandhagen 638-454-1-132.

År 1999 anhölls om undantagslov för att bygga två egnahemshus på fastighet Strandhagen 638-454-1-132. Nylands miljöcentral biföll ansökan för byggandet av ett egnahemshus sålunda att det placeras

invid Tegelbruksvägen och avslog ansökan om byggandet av det andra egnahemshuset närmare stranden. I beslutet hänvisas till ett utkast till stranddelgeneralplan från år 1983, vars beredning i tiderna inte slutfördes. Enligt dess dimensioneringsgrund skulle fastigheterna **Strandhagen 638-454-1-132** och **Svanviken 638-454-1-133** erhållit 0,5 fritidsbostad/fastighet. Enligt dimensioneringsgrunderna kunde byggrätten höjas om byggplatsen flyttade längre bort från strandlinjen. En kartgranskning visar ett det byggda egnahemshuset på fastighet **Strandhagen 638-454-1-132** är placerat ca 200 meter från stranden, invid Tegelbruksvägen, i enlighet med det beviljande undantagslovet. Enligt flygbilderna är strandområdet i övrigt obebyggt och det växer skog i området. Enligt information på webben förekommer det B&B verksamhet på fastigheten.

År 2000 styckades **638-454-1-132** i två delar, så att det sk. åkerskiftet och skogsskifte bildade självständiga fastigheter: **638-454-1-186** (skogsskiftet) och **638-454-1-187**, det sk åkerskiftet invid stranden som år 1999 erhållit undantagslov för byggandet av ett egnahemshus.

Inom moderfastighetens strandområde finns således tre fastigheter, av vilka två är bebyggda. Moderfastighetens nuvarande dimensioneringstal inom strandområdet är således 5,7 byggplatser/strandkilometer. Om det ansökta lovet skulle beviljas, skulle antalet byggplatser inom moderfastighetens strandområde uppgå till 8,6 byggplatser/strandkilometer. För den ansökta fastighetens del skulle dimensioneringstalet inom strandområdet vara 6 byggplatser/strandkilometer. 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: 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 moderfastighets-principen. 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:

En granne har lämnat in en anmärkning om körförbindelsen och krävt att den flyttas till en annan plats som inte stämmer överens med den vägrätt som fastställdes vid styckningen.

Motivering

Det är frågan om byggandet av ett egnahemshus, en sidobostad och en ekonomibyggnad på en byggplats inom ett strandområde där det från tidigare förekommer året om byggnation. I område finns vatten- och avloppsnätverk.

Enligt ansökan placeras de ansökta byggnaderna mellan 100–150 meter från den uppskattade strandlinjen vid medelvattenståndet. Byggplatsen är belägen mellan Pirlaxviken och en redan byggd fastighet invid Tegeluddsvägen och Det är således frågan om byggande i två rader från stranden sett.

Ur ansökan framkommer att det är frågan om ett arv, där två likvärdiga områden styckats ut. För den ena fastigheten har beviljats lov för byggande, medan den nu ansökta byggplatsen fortfarande är obebyggd. Enligt markanvändnings- och bygglagen kan kommunen på särskilda skäl bevilja undantag från bland annat MarkByggL 72 § för byggandet inom strandområde. De särskilda skälen ska hänföra sig till markanvändningen, personliga skäl som har anknytning till sökanden inte sådana särskilda skäl som avses i lagen. Från rättspraxis kan även konstateras att tidigare beviljade undantagslov inom området inte utgör en rättsgrund för beviljande av undantag.

Ifall det ansökta undantaget skulle beviljas, skulle principen om markägarnas likvärdiga bemötande innebära att motsvarande byggrätt borde bevilja andra motsvarande fastigheter i området. Detta skulle klart öka den oplanerade strandbyggnationen i 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 undantagstillstånd 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 markanvändnings- och bygglagen. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan och det finns inte förutsättningar för att godkänna det ansökta undantaget.

Byggbegränsning

- 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. (MarkByggL 72 § 1 mom.)

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5042

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i MarkByggL inte godkänna det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5042 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.