

## Undantagslov, Kalax

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026  
2170/10.03.00.03/2026

Beredning och tilläggsuppgifter  
Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Camilla Stenberg,  
[lupavalmistelu@porvoo.fi](mailto:lupavalmistelu@porvoo.fi).

För fastigheten 638-429-2-12 anhålles om undantagslov för ändring av fritidsbostadshus (100 m<sup>2</sup>-vy) till egnahemshus.

Byggplatsen är belägen på östra stranden av Lillpernåviken. Byggplatsens areal är 1,0400 ha och dess strandlinje är ca 30 meter lång. Byggplatsen är ansluten till allmän vattenledning. I området finns inte avloppsvattennätverk.

På byggplatsen finns en fritidsbostadsbyggnad (100 m<sup>2</sup>-vy) (bygglov 638-2021-873) och ett skyddstak (bygglov 638-2021-876). Bygglov har även beviljats för en ersättande bastu (25 m<sup>2</sup>-vy) (bygglov 638-2021-874) och en gäststuga (35 m<sup>2</sup>-vy) (bygglov 638-2021-875). Enligt ansökan är markägarens avsikt att inleda byggandet av bastubyggnaden och gäststugan sommaren 2026, då även den gamla bastubyggnaden och två ekonomibyggnader rivs.

I området eller dess närhet finns inga kommersiella eller offentliga tjänster. Byggplatsen är belägen cirka 16 km från servicen i Borgå centrum och cirka 8 km från den närmaste svenskspråkiga skolan i Sannäs. Till den finskspråkiga skolan är avståndet längre (till Illby eller centrum).

En granskning av grundkartan samt byggnads- och lägenhetsregistret visar att det i närområdet finns flera lika stora eller större byggplatser med egen strand. Granskningen visar även att största delen av byggnadsbeståndet inom områdets strandområde består av fritidsbostäder. Inom strandområdet finns endast ett fåtal egnahemshus. De flesta av dem är byggda i början av 1900-talet och är inte belägna lika nära strandlinjen som fritidsbyggnaderna.

I området finns inte delgeneralplan med rättsverkan. I delgeneralplanen för byar och glesbygd, som godkännts år 1996 av fullmäktige i Borgå landskommun och saknar rättsverkan, är området anvisat som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-5).

I landskapsplanen har Lillpernåviken anvisats som Natura 2000-område. Utöver detta finns det inga andra områdesreserveringar för området i landskapsplanen. Enligt landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelserna ska åretomboende i första stycket styras till de centrum, huvudstadsregionens kärnzoner, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrationer som anges i landskapsplanen. I bestämmelser anges även att ifall byggande av bostäder sker utanför dessa ovannämnda områden, ska byggandet i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen. Då

byggandet styrs ska man se till att så effektivt som möjligt utnyttja den befintliga infrastrukturen, tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara färdssätt.

#### Motiveringar

Det är frågan om ändring av nuvarande fritidsbostadshus till egnahemshus inom ett strandområde som i områdets delgeneralplan (utan rättsverkan) anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område (M-5). I landskapsplanen finns inga områdesreserveringar för området, och enligt de allmänna planeringsbestämmelserna ska året om bosättning i första hand inte placeras i området. Det ansökta projektet stämmer inte överens med målen för markanvändningen i området.

Byggplatsen är belägen inom ett strandområde där största delen av byggnadsbeståndet är fritidsbostäder. Ifall det ansökta undantagslovet skulle beviljas, skulle principen om markägarnas likvärdiga bemötande öka trycket att bevilja motsvarande lov för permanent boende också för andra motsvarande fastigheter i området. Detta skulle leda till att den oplanerade permanenta bosättningen skulle öka avsevärt inom ett strandområde som är avlagset beläget från kommersiell och offentlig service.

Förutsättningarna för etablering av permanent bosättning inom strandområdet ska utredas genom planläggning varvid man på ett mer övergripande sätt än vid granskningen av en enskild fastighet kan beakta även de övriga markägarnas behov och annan markanvändning i området. Detta är inte möjligt med ett separat lovförfarande. Med ett undantagslov kan inte beviljas sådant byggande eller ändring av användningsändamål som inte kan anvisas de andra motsvarande markägarna i samband med en planläggning. Byggande som tillåts genom undantagslov får inte heller senare hindra utarbetande av en plan som uppfyller de särskilda innehållskraven för generalplan eller detaljplan.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det ansökta projektet medför sådana olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen som avses i bygglagens 57 §. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan och det förekommer inte förutsättningar att godkänna ansökan.

#### 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 för områdesanvändning 72 § 1 mom.)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på strandlinjens längd på byggplats

#### Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2026-5029

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i Byggl inte godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5029 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.