

## Ansökan om undantagslov, 434-415-2-23, Tjuvövägen, 07900 Lovisa

NLIN 13.06.2024 § 90  
334/10.03.99.02/2024

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029

**Orsak till undantaget:** Den sökande ansöker om undantagslov för att bygga en vattenklosett i en fritidsbostadsbyggnad. Enligt den gällande delgeneralplanen får vattenklosetter inte byggas på områden för fritidsbebyggelse och rekreation utan särskilda skäl.

**Läge:** Fastigheten Nötviken ligger vid adressen Tjuvövägen, 07900 Lovisa, och har en total areal på 2,9 hektar. Det finns en infart till fastigheten från Tjuvövägen.

**Byggnadsprojekt:** Den sökande ansöker om undantagslov för byggande av en vattenklosett i en fritidsbostadsbyggnad som är under byggnation. På fastigheten pågår ett byggprojekt för byggande av en fritidsbostadsbyggnad på 100 m<sup>2</sup>-vy och en bastubyggnad på 25 m<sup>2</sup>-vy.

**Sökandens motivering:** Den sökande motiverar sin ansökan enligt följande:

Fritidshuset lämpar sig för vinterboende. Det kommer inget avfall till terrängen från avloppsbrunnen som ska tömmas. Ingen vattenklosett finns tillgänglig. Det är inte ekonomiskt att ansluta fastigheten till det kommunala nätverket. Undantaget medför inga miljökonsekvenser. Fastighetsägaren sköter om att samlingsbrunnen töms till det reningsverk som staden anvisat. Det är befogat att tillåta byggande av en utsläppsfri vattenklosett när det inte är möjligt att ansluta fastigheten till det kommunala avlopps nätet.

Det anses vara opraktiskt att på fastigheten använda någon annan typ av toalett än en vattenklosett som finns inne i byggnaden.

Särskilda skäl för ansökan om undantagslov för byggande av en vattenklosett:

- Det är inte möjligt att ansluta fastigheten till det kommunala avloppsnätet.
- Det kommer inget avfall på tomten från toaletten. Således är strandtomten helt fri från belastningen av toalettens avfall.
- Vattenklosettens fasta och flytande avfall töms från en slutna tank som är cirka 5 m<sup>3</sup> stor till en slambil cirka 1–2 gånger per år och tas till det verk som staden anvisat.
- Marken på byggplatsen är i huvudsak morän, där vattenklosettens tömbara tank är lätt att placera med vanliga medel.
- Vattenklosetten är bekymmersfri och driftsäker att använda.

**Plansituation:** För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Området på fastigheten där byggnaderna är placerade samt där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett område för fritidsbostäder (RA3) i den gällande delgeneralplanen. På en byggplats får uppföras högst följande byggnader: en fritidsbostad om högst 100 m<sup>2</sup>-vy, en bastubyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy

och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m<sup>2</sup>-vy. Enligt den gällande delgeneralplanen får vattenklosetter inte byggas på områden för fritidsbebyggelse och rekreation utan särskilda skäl.

**Hörande av grannar:** Lovisa stad har hört grannarna som inte har haft något att anmärka.

**Hörande av myndigheter:** Byggnadstillsynen och miljövårdsenheten i Lovisa stad har tagit del av ansökan. Miljövårdsenheten gav ett utlåtande i detta ärende 16.4.2024 och ett uppdaterat utlåtande 24.4.2024 vilka lyder enligt följande:

*Ägaren till fastighet 434-415-2-23 ansöker om undantagslov för byggande av en vattenklosett på en tomt som i strandgeneralplanen anvisats för fritidsbostad. I det aktuella området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Planen förbjuder anläggning av vattenklosetter på fritidsbostadsområden utan särskilda skäl.*

*Jag har gett ett utlåtande från miljövårdsavdelningen om saken (e-post 16.4.2024):*

*"Ansökan gäller undantag från förbudet mot vattenklosetter. Undantag är tillåtna i Lovisa bara i det fall att avloppsvatten kan ledas till ett gemensamt avlopp, det vill säga det kommunala vattenverkets eller ett vattenandelslags avlopp. I detta fall existerar ett sådant alternativ inte och därför konstaterar miljövårdsenheten att undantaget inte ska tillåtas. Ifall man avvek från förbudet mot vattenklosetter, skulle detta förutsätta ny granskning av planer för större områden och byggande av gemensamma vattenförsörjningsnät.*

*Det är nödvändigt att motivera ärendet närmare eftersom det har kommit fram att man har övervägt att ändra den förenämnda linjen i detta uttryckliga fall.*

*Pernå kommuns stranddelgeneralplan har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 31.1.2004. Planens lösning med förbud mot byggande av vattenklosetter var ett medvetet val som baserade sig på principer för hållbar utveckling. Vid planens beredning betraktades slutna tankar inte ens som ett alternativ till förbudet mot vattenklosetter. Erfarenheter av slutna tankar har visat att de inte är oproblematiskska och att de inte alltid används rätt. I planen har antalet byggplatser för fritidsbostäder på strandområden fastställts i enlighet med fritidsbostädernas genomsnittliga utrustningsnivå. Utrustningsnivån har en stor inverkan på vilka miljökonsekvenser fritidsboendet har.*

*Förbudet mot vattenklosett i delgeneralplanen har under hela dess giltighetstid endast kunnat frångås om avloppsvattnet leds till vattentjänstverkets avloppsvattnenät (vilket anses vara ett sådant särskilt skäl som avses i bestämmelsen).*

*Sökanden har varit medveten om bestämmelsen i planen och ansökt om bygglov i enlighet med principerna för planen så att toalettlösningen för fritidsbostaden har varit torrlosett. Under byggnadsprojektet har sökanden ändrat sig och vill nu ha en vattenklosett på fastigheten. Jag har samtalat med en representant för sökanden per telefon och berättat om praxis vad gäller undantag.*

*Den centrala principen i stranddelgeneralplanen har varit ett förbud mot vattenklosetter i RA-områden. Det är inte ett särskilt skäl att avloppsvatten samlas in i en sluten tank och transporteras vidare till avloppsreningsverket. Vid bedömning av ett undantag från planen är*

*regeln att inte avvika från planens centrala bestämmelser. Detta skulle hända om undantaget beviljas. Samtidigt kan man anse att det blir svårare att genomföra planen.*

*Att bevilja ett undantag i strid med en princip som är i bruk leder till att principen i planen grusas och alla ska beviljas ett motsvarande undantag. Ärendet kan inte motiveras med byggnadstekniska skäl. Med modern teknik kan man i praktiken bygga/anlägga en sluten tank var som helst.*

*Den enda möjligheten är, som jag konstaterade tidigare:  
"Ifall man avvek från förbudet mot vattenklosetter, skulle detta förutsätta ny granskning av planer för större områden och byggande av gemensamma vattenförsörjningsnät."*

*Miljövårdsmyndigheten avstyrker beviljande av undantag på ovan nämnda grunder.*

#### **Bedömning och motivering av undantagslovet:**

*Det ansöks om undantag från förbudet mot vattenklosett/tolkningen av planbestämmelsen: Ägaren till fastigheten 434-415-2-23 ansöker om undantagslov för byggande av en vattenklosett på en tomt som är anvisad för fritidshus i stranddelgeneralplanen. I det aktuella området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Planen förbjuder byggande av vattenklosetter i områden för fritidsbostäder *utan särskilda skäl*. Förbudet gäller inte stadigvarande boende. Det särskilda skäl som krävs enligt planbestämmelsen är en förutsättning för ett direkt bygglov för en fastighetsspecifik vattenklosett. I detta beslut bedöms huruvida man kan göra undantag från förbudet mot vattenklosetter på de grunder som den sökande lagt fram, vilka traditionellt inte har godtagits som sådana särskilda skäl som planbestämmelsen avser.*

Sökanden har motiverat sin ansökan bland annat med att det inte är möjligt att ansluta fastigheten till ett organiserat reningsnät för avloppsvatten, med att marken på byggplatsen består av morän och med vattenklosettens tekniska funktionssäkerhet samt med att man undviker skadliga miljökonsekvenser.

Enligt utlåtandet från miljövarlden har endast möjligheten att ansluta fastigheten till ett gemensamt avloppsnät som drivs av ett vattenandelslag eller kommunen räknats som ett särskilt skäl till undantag från förbudet mot vattenklosetter. Det bör konstateras att man inte i planbestämmelsen eller planbeskrivningen tagit någon som helst ställning till arten av det särskilda skälet. Det krav på vattentjänstnät som tas upp i utlåtandet är en fråga om praxis som etablerats i tillståndsprocessen och en etablerad uppfattning om hur planbestämmelsen ska tolkas.

*Övriga bestämmelser:* Enligt Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter är det tillåtet att bygga en vattenklosett om inte annat bestäms i planen. På icke-planlagt område är byggandet av vattenklosetter alltså friare. Det är emellertid förbjudet att bygga vattenklosetter om det inte är möjligt att tömma sedimenteringsbehållare, slutna behållare eller motsvarande behållare för hushållsspillvatten på grund av avsaknad av vägförbindelse eller annan orsak. På basis av denna bestämmelse kan man konstatera att byggande av vattenklosetter i princip inte är förbjudet i Lovisa, även om det i regel förbjuds i planerna eller så krävs det ett särskilt skäl för undantag. Enligt miljöskyddsföreskriften är en särskilda förutsättning för vattenklosetter att det leder en vägförbindelse till byggplatsen och att den slutna tanken kan tömmas i en slambil på byggplatsen. Det leder en vägförbindelse som är lämplig för tunga fordon till den plats som är föremål

för ansökan om undantagslov. Enligt ansökningshandlingarna kommer den slutna vattentanken att göras tillgänglig för slambilar.

*Praxis i Finland gällande vattenklosetter:* I östra Nyland har Lovisa och Borgå traditionellt haft en återhållsam inställning till vattenklosetter på byggplatser för fritidsbostäder inom planlagda områden. I övriga södra Finland finns det inte någon lika strikt linje om fastighetsspecifika vattenklosetter. Under de gångna årtiondena har man i planer för strandområden i Finland ofta förbjudit vattenklosetter på byggplatser för fritidsbostäder, men i och med den tekniska utvecklingen och den ökande användningen av strandområden har vattenklosetter börjat godkännas i allt större utsträckning och sådana byggs allt oftare särskilt i nya fritidsbostäder. Människor tillbringar längre tider på sina fritidsbostäder, och bland annat har ökande distansarbete satt press på att höja utrustningsnivån. Användningsgraden för fritidsbostadsbyggplatser närmar sig redan på vissa platser den för stadigvarande byggplatser. Byggandet av vattenklosetter regleras numera i allt högre grad genom miljötekniska villkor än med förbud av principiell natur.

Besök i terrängen: Det utfördes ett besök i terrängen på sökandens fastighet 18.4.2024. Det konstaterades att marken består av morän, vilken lämpar sig för byggande av vattenklosetter (sluten tank) bland annat av byggnadstekniska men också av miljöskyddsliga skäl. Vid eventuellt läckage av avloppsvatten hjälper marken till att filtrera och rena avloppsvattnet innan det slutligen rinner ut i vattendraget.

*Utlåtandet från miljövrden:* Enligt utlåtandet från miljövrden har förbudet mot vattenklosetter i RA-områden utgjort en central princip i delgeneralplanen. Det har inte i samband med bygglov räknats som ett särskilt skäl att avloppsvatten samlas i en sluten tank och transporteras vidare till avloppsreningsverket. Vid bedömning av ett undantag från bestämmelsen har regeln varit att inte göra undantag från planens centrala bestämmelser. Det enda som varit ett tillräckligt särskilt skäl för undantag från förbudet mot vattenklosetter i delgeneralplanen är en lösning där avloppsvattnet leds till ett kommunalt avloppsvattnenät eller ett vattenandelslags nät. I utlåtandet hänvisas dessutom utan närmare preciseringar till dåliga erfarenheter av vattenklosetter och till problem som uppkommit vid användningen av dem.

*Förbudet mot vattenklosetter i planen och tillämpningsområdet för prövningen av undantagslovet:* Planbestämmelsen om förbudet mot vattenklosetter i fritidsbostadsområden är inte ur planläggningsperspektiv en principiell planläggningsfråga till den grad att man inte i särskilda fall och av grundad anledning kunde göra undantag från den. Förbudet är inte helt absolut, inte ens i planbestämmelsen för ifrågavarande område, för man kan göra undantag från det av särskilda skäl. Ett positivt eller negativt beslut om undantagslov skapar inte en absolut tillåtande eller förbjudande linje med tanke på fortsättningen. Varje ansökan och varje fall bedöms var för sig bland annat utgående från de byggplatsspecifika omständigheterna. Det är givet att likartade ansökningar som gäller för liknande omständigheter bedöms enligt samma principer och grunder. Frågan bedöms utgående från de faktiska förhållandena och utgående från ansökan och den respons som inkommit på den. Det finns säkerligen ett behov att granska den gällande planen bland annat med tanke på vattenförsörjningsfrågan, men det är inte nödvändigt för att kunna behandla detta ärende. I denna enskilda fråga kan ett undantagslovsförfarande tillämpas för att lösa frågan.

*Avgörande:* Om ett undantag från vattenklosettsparagrafen anses vara en principiell fråga kan man fatta ett negativt tillståndsbeslut och lösa frågan i samband med planläggning. Med beaktande av planbestämmelserna i generalplanen (särskilt skäl) och Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter är det en anmärkningsvärt strikt tolkning av frågan. Det finns inget lagligt eller planbaserat hinder att bedöma frågan som ett undantag. Planen möjliggör undantag av särskilda skäl. Det finns inte heller orsak att ge avslag på ansökan enkom på grund av att fastigheten inte ansluts till ett kommunalt eller andelslagsbaserat vattentjänstnät. Det finns inget nät att ansluta fastigheten till i närområdet. Frågan kan bedömas utgående från miljöns och byggplatsens egenskaper och de tekniska lösningar som presenteras i ansökan. *Ur ett tekniskt och miljömässigt perspektiv* kan det finnas problem med vattenklosetter och slutna vattentankar på samma sätt som med vilka tekniska system som helst. Potentiella skador från överflöde kan förhindras/minimeras, om det är möjligt att placera systemet i lämplig mark och på tillräckligt avstånd från vattendrag. Därtill ska man ställa tillräckligt höga krav på systemets tekniska kvalitet och på installationen. De tekniska aspekterna bedöms i samband med bygglovsprocessen. I detta fall är byggplatsen tillräckligt stor och till sina terrängförhållanden lämplig för att den slutna tank som krävs för vattenklosetten ska kunna placeras på byggplatsen på långt avstånd från vattendrag. Enligt ansökan kommer den slutna tanken att placeras på knappt 50 meters avstånd från strandlinjen. Marken på byggplatsen och den plats där den slutna tanken kommer att placeras består av morän enligt den information byggaren uppgett och enligt vad som konstaterats under besöket i terrängen. Denna lämpliga mark skulle vid en eventuell läcka filtrera avloppsvattnet och på så sätt förhindra att vattendraget belastas. Till byggplatsen leder en bilväg som är lämplig för slambilar, och den plats där den slutna tanken kommer att placeras på byggplatsen möjliggör tömning av tanken. Byggplatsen kommer också att förses med en komposttoalett, vilket kommer att bidra till att minska mängden avloppsvatten som leds till den slutna tanken. Gråvatten rengörs på fastigheten och svartvatten leds till den slutna tanken. Med beaktande av byggplatsförhållandena är det tekniskt möjligt att installera ett vederbörligt vattenförsörjningssystem med en sluten vattentank på byggplatsen, och det kan inte antas att tömningen av den slutna vattentanken 1–2 gånger per år kommer att belasta miljön i särskild mån. Undantaget medför inga skadliga miljökonsekvenser. Det finns särskilda skäl för att bevilja undantaget.

**Slutsats:** Fastigheten har inga särskilda skyddsvärden som anknyter till naturen eller den byggda kulturmiljön. Undantaget leder inte till byggande med betydande konsekvenser och har inte heller annars avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

### **Förutsättningar för undantag (171 § i markanvändnings- och bygglagen):**

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag 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 avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

**Undantag från bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen, planen eller byggnadsordningen kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantag uppfylls.**

Bilaga 55

lägeskarta, situationsplan, utdrag ur delgeneralplanen, utlåtande från miljövårdsavdelningen i Lovisa

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att fastigheten Rnr 434-415-2-23 med hänsyn till de motiveringar som framgår närmare av föredragningstexten ovan beviljas undantag från de villkor för byggande av vattenklosetter som fastställts i strandgeneralplanen. På fastigheten kan genomföras fastighetsspecifik vattenförsörjning i enlighet med ansökan och den situationsplan som bifogats ansökan.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att fastigheten Rnr 434-415-2-23 med hänsyn till de motiveringar som framgår närmare av föredragningstexten ovan beviljas undantag från de villkor för byggande av vattenklosetter som fastställts i strandgeneralplanen. På fastigheten kan genomföras fastighetsspecifik vattenförsörjning i enlighet med ansökan och den situationsplan som bifogats ansökan.
För kännedom	De sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

---