

Ansökan om undantagslov för tre tomtanslutningar i kvarter 1060 (AP-8) i Drottningstranden

NLIN 21.04.2022 § 64
612/10.03.99.02/2022

Beredning

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

Lovisa stad ansöker om undantag från detaljplanen i kvarter 1060 i Drottningstranden för att bilda nya tomtanslutningar på tre separata tomter. Enligt detaljplanen är det möjligt att genomföra anslutningarna från Regaliegatan. Man vill nu bygga kvarteret i tre separata delar så att fordonsanslutningen till två tomter byggas från Skärgårdsvägen och till en tomt från Regaliegränden över dagvattenområdet.

För kvarteret har anvisats AP-8-beteckningen med omfattande användningsändamål vilket utöver fristående småhus möjliggör även bland annat byggande av ett radhus eller sammankopplade hus.

AP-8 *Kvartersområde för småhus, där man får placera radhus, sammankopplade småhus eller fristående småhus. Kvartersområdet ska primärt genomföras som en byggplats för kollektivt boende. I kvarteret ska uppföras minst tre bostadsbyggnader eller bostadslägenheter.*

Dagvattenområdet har anvisats i detaljplanen med beteckningen **hule-1**: *Del av område för infiltrering, fördröjning och avledning av dagvatten.*

Kvarteret utgör en del av bostadsmässområdet i Lovisa, och kvarteret har varit reserverat för ett gruppbyggnadsprojekt. Projektet har dock inte nått den reserveringsgrad som anses tillräcklig, och byggaren har avstått från att utföra projektet. I samband med tomtansökningsprocessen för fristående småhus i Drottningstranden fick man betydligt fler ansökningar än det finns tomter. Till följd av detta föreslår man nu att kvarteret ska byggas indelat i tre separata tomter. Undantaget motiveras med att anslutningarna som placeras på sidan mot Skärgårdsvägen gör det möjligt att parkera fordon och bygga biltak och garagen på den del av tomterna som öppnar sig mot Skärgårdsvägen. Detta bidrar till att uppfylla det krav på bullerskydd som är planens mål (byggnadsmassorna dämpar bullret från Skärgårdsvägen) och gör det möjligt att lättare genomföra tomternas västra delar, det vill säga delarna mot havet, som trivsamma områden för utevistelse och gårdsområden skyddade mot buller. Undantaget bidrar till genomförandet av bostadsmässprojektet genom att det blir möjligt att öka tomtutbudet enligt efterfrågan. Staden har hört grannarna, och de har inget att anmärka på i ärendet.

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.

Villkor

För kvarteret ska utarbetas en ny tomtindelning i enlighet med de anslutningar som beslutet om undantag tillåter.

Undantag kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantag uppfylls.

Ett särskilt skäl i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen har presenterats för undantaget.

Undantaget bidrar till genomförandet av bostadsmässprojektet genom att det blir möjligt att öka tomtutbudet enligt efterfrågan. Kvarteret har varit reserverat för ett gruppbyggnadsprojektet som inte har nått den reserveringsgrad som anses tillräcklig så ansökan har upphört att gälla. Staden har beslutat att det är möjligt att genomföra flera separata tomter som kvarterets planenliga användningsändamål tillåter. Anslutningarna som placeras på sidan mot Skärgårdsvägen gör det möjligt att parkera fordon och bygga biltak och garagen på den del av tomterna som öppnar sig mot Skärgårdsvägen. Detta bidrar till att uppfylla det krav på bullerskydd som är planens mål, eftersom byggnadsmassorna dämpar bullret från Skärgårdsvägen, och detta gör det möjligt att lättare genomföra tomternas västra delar, det vill säga delarna mot havet, som trivsamma områden för utevistelse och gårdsområden skyddade mot buller.

1) Undantag får inte beviljas om det medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen

Undantaget bidrar till att användningsändamålet enligt detaljplanen förverkligas samt till att bullerskydd byggs och områdena för utevistelse och gårdsområdena skyddade mot buller genomförs. Undantaget bidrar till ökningen av tomtutbudet på bostadsmässområdet enligt efterfrågan.

2) Undantag får inte beviljas om det försvårar uppnående av målen för naturvården

Undantaget medför inga konsekvenser för uppnående av målen för naturvården.

3) Undantag får inte beviljas om det försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön

Undantaget medför inga konsekvenser för uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön.

4) Undantag får inte beviljas om det leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser

Till följd av undantaget uppstår det inte avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser. Till följd av ett positivt beslut om undantag ändras fastighetens planenliga användningsändamål och totala bygggrätt inte. Det är möjligt att anpassa hanteringen av kvarterets dagvatten enligt planen, och ett positivt beslut om planeringsbehov har inga avsevärda konsekvenser för hur hanteringen av dagvatten sköts.

Stadsarkitekten förordar att undantagslov beviljas enligt ovan framlagda motiveringar. Enligt förvaltningsstadgan ska undantagslov enligt 171 § i

markanvändnings- och bygglagen avgörs av näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad.

Bilaga 38

plan över läget för tomtgränserna och fordonanslutningarna,
utdrag ur detaljplanen,
infrastrukturavdelningens utlåtande

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov i enlighet med framlagda motiveringar. Undantagslovet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med undantagsbeslutet ska sökas.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja undantagslov i enlighet med framlagda motiveringar. Undantagslovet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med undantagsbeslutet ska sökas.
	Paragrafen justerades omedelbart.
För kännedom	Tf. lokalchef Ulf Blomberg Bostadsmässteamet Byggnadstillsynen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Lantmäteriteamet Infrastrukturavdelningen Stadsplaneringsavdelningen
