

Avgörande som gäller planeringsbehov och undantag från behovet av planering på strandområde, 434-424-14-3

NLIN 16.06.2022 § 95
584/10.03.99.03/2022
153/10.03.00/2021

Beredning

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

Ägaren till fastigheten 434-424-14-3 ansöker om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslov som gäller behovet av planering på strandområden för att bilda en byggplats för åretruntboende. Fastigheten har en total areal på 42,83 hektar varav landareal uppgår till 40,08 hektar. En del av fastigheten ligger på Hopom träskes södra strand. På fastigheten finns inte befintliga byggnader. Prövningen av planeringsbehovet riktar sig mot åretruntboende på ett område som sedan tidigare inte är planlagt. Undantagslovet gäller fastighetens läge på ett strandområde som inte är planlagt. Den nära grannfastigheten har samtidigt anhängiggjort en liknande ansökan, och ägarna till fastigheterna har redogjort för ärenden som anknyter till ansökningarna tillsammans samt byggt infarten tillsammans.

I enlighet med Lovisa stads byggnadsordning ska byggplatser som bildas på strandområden vara minst 5 000 m² stora, och då får bostadshus i en våning ha en våningsyta på högst 250 m². På byggplatsen får man därtill uppföra en bastubyggnad vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. Den sammanlagda våningsytan på byggplatsen får vara högst 350 m². Avgörandet som gäller planeringsbehov ansöks för ett egnahemshus på 90 m², en garage-lagerbyggnad på 50 m² och en bastu på 25 m². Det har föreslagits att egnahemshuset ska uppföras på ett avstånd på 66 meter, bastun på 50 meter och garaget på 76 meter från strandlinjen vilket motsvarar byggnadsordningens anvisningar. Byggplatsen kan anslutas till den infrastruktur som har byggts i byn. Stadsplaneringsavdelningen har kartlagt strandlinjen i terrängen samt kontrollerat höjdläget för den föreslagna byggplatsen och avståndet mellan byggplatsen och strandlinjen. Byggnaderna har placerats på ett högre ställe med barrträdbestånd där byggplatsen för huvudbyggnaden överskrider +19,70 meter. Den låga stranddelen inom strandzonen där det för det mesta växer klibbal och björk bevaras obebyggd. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har på grund av översvämningsskydd gett riktlinjer om att områdets lägsta bygghöjd ska uppgå till +19,55 meter. Objektet ligger inte i en kulturmiljö av riksintresse.

I enlighet med byggnadsordningen ska man på strandområden ägna uppmärksamhet åt bland följande aspekter:

Vid byggande på strandområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, fasadmaterial och färgsättning. Placeringen av en byggnad på byggplatsen och avståndet från en byggnad till strandlinjen ska bestämmas så att strandlandskapets naturenlighet bevaras. Byggande av långa trappkonstruktioner och trappavsatser som urskiljer sig från landskapet ska undvikas.

Sökanden har hört grannarna, och ingen av grannarna har framställt en anmärkning i ärendet.

Avgörandet som gäller planeringsbehov kan vara positivt på följande villkor:

- Byggandet följer Lovisa stads byggnadsordning och miljöskyddsföreskrifter.
- När bygglov beviljas och den slutgiltiga placeringen av byggnaderna avgörs ska man ägna särskild uppmärksamhet åt de omständigheter som gäller översvämningsskyddet. Byggnaderna ska placeras på det sätt som godkänts av byggnadsinspektören tillräckligt långt från fastighetsgränsen och grannens mark (57 § och 116 § i markanvändnings- och bygglagen). Om byggnaderna har sådana konstruktioner som kan bli våta, ska de uppföras ovanför höjdnivån +19,55 meter. Byggnaderna ska placeras på det föreslagna stället eller ett liknande ställe, och på låglänta ställen ska trädbeståndet på strandområdet bevaras eller ett nytt bestånd planteras.
- När bygglov beviljas ska man ägna uppmärksamhet åt färgerna så att den nya byggnaden utgör en lugn och naturlig del av strandmiljön.
- Hälsoinspektören ska reserveras möjlighet att ge ett utlåtande om frågor som är centrala med tanke på miljöhälsovården (136 § i markanvändnings- och bygglagen).

Förutsättningar för beviljandet av bygglov på områden i behov av planering (137 § i markanvändnings- och bygglagen)

1. *Byggandet förorsakar inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen.*
2. *Byggandet är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster.*
3. *Byggandet är lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövården eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.*

Avgörande som gäller planeringsbehov kan beviljas eftersom förutsättningarna för beviljandet uppfylls.

Området har ingen gällande detaljplan, generalplan eller stranddetaljplan. I den gällande landskapsplanen finns det inga särskilda reserveringar för området. Byggplatsen ligger i skogen då det öppna åkerområdet samt den låglänta strandskogen blir obebyggda. Den föreslagna byggplatsen lämpar sig väl för byggande och är tillräckligt stor. Nybyggnaden utvidgas inte till åkerområdet. Det finns en väg till byggplatsen. Då byggandet iakttar villkoren är det lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövården.

Förutsättningar för undantag (171 § i markanvändnings- och bygglagen) samt undantag från behovet av planering på strandområde

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. Inom strandzonen på glesbygdsområden som saknar generalplan och stranddetaljplan med rättsverkan, vilka skulle styra byggandet invid stranden, är det fråga om undantag från behovet av planering på strandområde.

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.

Ett särskilt skäl i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen har presenterats för undantaget från behovet av planering på strandområde:

- Den föreslagna byggplatsen ligger nära den befintliga åretruntbebyggelsen.
- Den föreslagna totalbyggnaden på byggplatsen följer byggnadsordningen.
- Byggplatsen ligger på ett tydligt avstånd från insjön, och åkrarna och den låglänta strandskogen bevaras obebyggda. Byggplatsen ligger på en kulle med tillräcklig höjdnivå så att översvämningsskyddet kan beaktas.
- Byggplatsen har inte särskilda naturvärden eller värden som anknyter till byggnadsskydd.

Undantag kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantag uppfylls.

Byggplatsen lämpar sig väl för byggande och har inga särskilda skyddsvärden som anknyter till naturen eller den byggda kulturmiljön. Byggandet strider inte mot den totala tillåtna byggrätten för nybyggnader i byggnadsordningen. Då byggandet genomförs enligt villkoren får fastigheten en ny naturlig byggplats för åretruntbruk där man kan beakta översvämningsskyddet. Åkrarna och den låglänta strandskogen bevaras obebyggda, och byggandet kräver inte fyllnad av stranden. Undantaget leder inte till byggande med betydande konsekvenser och har inte heller annars avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Bilaga 54

- lägeskarta
- situationsplan

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömer att de särskilda förutsättningarna för bygglov uppfylls på området i behov av planering (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) i enlighet med ovan framförda motiveringar och villkor och beslutar bevilja avgörande som gäller planeringsbehov.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov från behovet av planering på strandområde i enlighet med framlagda motiveringar.

Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslovet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.

Behandling: Ledamot Hento föreslog att byggnadstillsynen ska kontrollera att byggnaden ligger på en tillräcklig höjd över vattenståndet innan lov beviljas. Ledamot Weckman understödde förslaget.

Miljömyndigheten har föreslagit att villkoret "Hälsoinspektören ska reserveras möjlighet att ge ett utlåtande om frågor som är centrala med tanke på miljöhälsovården (136 § i markanvändnings- och bygglagen)" stryks och att "Fastigheten ska anslutas till vatten- och avloppsnätet" tilläggs bland villkoren.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände förslagen.

Beslut Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömde att de särskilda förutsättningarna för bygglov uppfylls på området i behov av planering (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) i enlighet med ovan framförda motiveringar och villkor och beslutade bevilja avgörande som gäller planeringsbehov.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja undantagslov från behovet av planering på strandområde i enlighet med framlagda motiveringar med följande ändringar:

Byggnadstillsynen ska kontrollera att byggnaden ligger på en tillräcklig höjd över vattenståndet innan lov beviljas.

Från villkoren stryktes:
Hälsoinspektören ska reserveras möjlighet att ge ett utlåtande om frågor som är centrala med tanke på miljöhälsovården (136 § i markanvändnings- och bygglagen).

I villkoren tillades:
Fastigheten ska anslutas till vatten- och avloppsnätet.

Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslovet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.

Bilaga 56
- lägeskarta
- situationsplan

För kännedom Sökanden
Byggnadstillsynen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Stadsplaneringsavdelningen
