

Avgörande som gäller planeringsbehov och undantag från behovet av planering på strandområde, 434-424-14-4

NLIN 16.06.2022 § 96
583/10.03.99.03/2022
152/10.03.00/2021

Beredning

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

Ägaren till fastigheten 434-424-14-4 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 1,54 hektar. En del av fastigheten ligger på Hopom träskis södra strand. På fastigheten finns inte befintliga byggnader. Prövningen av planeringsbehovet riktar sig mot åretruntboende på ett område som sedan tidigare inte är planlagt. Undantaget riktar sig mot fastighetens läge på det strandområde som inte är planlagt samt mot en avvikelse från byggnadsordningen (att placera en sjöbod på ett avstånd på 29 meter från strandlinjen). 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 ekonomibyggnader. Den sammanlagda våningsytan på byggplatsen får vara högst 350 m². Avgörandet som gäller planeringsbehov ansöks för ett egnahemshus på 100 m², ett garage på 50 m², en sjöbod på 20 m² och en bastu på 25 m². Det har föreslagits att egnahemshuset ska uppföras på ett avstånd på 62 meter, bastun på 52 meter och garaget på 52 meter från strandlinjen vilket motsvarar byggnadsordningens anvisningar. Det har föreslagits att sjöboden ska uppföras i terrängen på ett avstånd på 29 meter från strandlinjen. Byggnadsordningen har inte särskilda anvisningar om detta.

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 där byggplatsen för huvudbyggnaden överskrider +20,00 meter. Den låga stranddelen inom strandzonen där det för det mesta växer klippal och björk bevaras obebyggd med undantag av sjöboden. 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, fasadmateriell 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 miljöhälsövården (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 omedelbar närhet av strandskogens kant då det enhetliga öppna åkerområdet samt den låglänta strandskogen blir obebyggda. Den föreslagna byggplatsen lämpar sig väl för byggande och är tillräckligt stor. 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 och avvikelse från byggnadsordningen (att placera en sjöbod på ett avstånd på 29 meter från strandlinjen).

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 naturvärden
- 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, och byn får ett nytt bostadshus för åretruntbruk.
- Den föreslagna totalbyggnaden på byggplatsen följer byggnadsordningen.
- Byggplatsen ligger på ett tydligt avstånd från insjön, och den låglänta strandskogen och det vidsträckta enhetliga åkerområdet bevaras obebyggda. Byggplatsen ligger i strandskogens kant med tillräcklig höjdnivå så att översvämningsskyddet kan beaktas.
- Sjöboden är med tanke på användningen naturlig och representerar det traditionella byggsättet, och byggnadsordningen har inte några anvisningar om den.
- 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. Det har föreslagits att sjöboden ska uppföras på ett naturligt ställe med tanke på användningen, och den representerar det traditionella byggsättet. Enligt byggnadsordningen kan man uppföra en separat bastubyggnad på 25 m² närmare strandlinjen, men i den här ansökan har bastun placerats längre borta från stranden och den mindre sjöboden närmare stranden, vilket är en naturlig lösning på byggplatsen. Då byggandet genomförs enligt villkoren får fastigheten en ny naturlig byggplats för åretruntbruk där man kan beakta översvämningsskyddet. Den låglänta strandskogen och det öppna enhetliga åkerområdet 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 55

- lägeskarta
- situationsplan

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	<p>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.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov från behovet av planering på strandområde och undantagslov från byggnadsordningen i enlighet med framlagda motiveringar.</p> <p>Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslovet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.</p>
Behandling:	<p>Ledamot Hento föreslog att byggnadstillsynen ska kontrollera att byggnaden ligger på en tillräcklig höjd över vattenståndet innan lov beviljas. Ledamot Staffans understödde förslaget.</p> <p>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.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände förslagen.</p>
Beslut	<p>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.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja undantagslov från behovet av planering på strandområde och undantagslov från byggnadsordningen i enlighet med framlagda motiveringar med följande ändringar:</p> <p>Byggnadstillsynen ska kontrollera att byggnaden ligger på en tillräcklig höjd över vattenståndet innan lov beviljas.</p> <p>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).</p> <p>I villkoren tillades: Fastigheten ska anslutas till vatten- och avloppsnätet.</p> <p>Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslovet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.</p> <p>Bilaga 57 - lägeskarta - situationsplan</p>
För kännedom	<p>Sökanden Byggnadstillsynen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</p>

Stadsplaneringsavdelningen
