

Ansökan om undantagslov för kvarter 100 i Strömfors bruksområde (AR)

NLIN 16.06.2022 § 97
746/10.03.99.02/2022

Beredning

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

Fastighetsägaren för kvarter 100 ansöker om undantag från byggnadssättet i kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). Sökanden ansöker om undantag för att bygga små fristående småhus i kvarter 100. Byggrätten för kvarteret kommer inte att överskridas. Kvarteret gränsar till Norrahagavägens och Norrahagagränds gatuområde och dess södra och östra delar till ett parkområde (VP). Längs vägarna finns yngre egnahemshus. Sydöst om parken finns en före detta ladugårds- och stallbyggnad, som representerar bruksområdets gamla byggnadsbestånd. I parkområdet söder om kvarter 100 finns en gammal terrasserad vägunderbyggnad som tillsammans med den växtlighet som kantar vägbanken höjer sig högre än parkområdet i den för övrigt jämna terrängen. Denna vägbank avskiljer parkområdets öppna ängslika södra del från den fuktigare delen norr om banken, där det växer buskar, en gammal ek och fruktträd.

Sökanden vill bygga totalt 17 små fristående småhus med en våning samt en bastubyggnad och förrådsbyggnad för gemensamt bruk i kvarteret. Enligt ansökan uppgår våningsytan till 730 kvadratmeter. I situationsplanen anvisas parkeringen av fordon till den del av kvarteret som gränsar mot Norrahagagränd, till vilken 19 bilplatser anvisas. Fordonsparkeringen avskiljs från Norrahagagränd med en rad av träd. Småhusen grupperas i två rader så att kvarterets interna serviceväg löper mellan dem och dessutom en gångväg i mitten av kvarteret. I den del av kvarteret som gränsar mot Norrahagavägen placeras förrådsbyggnaden och bastubyggnaden, såsom också skyddande trädbestånd mot gatan.

Det undantag som behövs för projektet har motiverats bland annat med att man genom undantaget gör det möjligt att bygga moderna byggnader på området och genomföra detaljplanen för ifrågakvarter. Kvarteret har länge varit obebyggt. Bebyggandet av kvarteret ökar byns livskraft och främjar utvecklingen av området.

När det gäller de viktigaste konsekvenserna har bland annat följande aspekter lyfts fram:

- Konsekvenserna hänför sig till en obebyggt detaljplanetomt vars byggrätt inte kommer att överskridas.
- Byggandet sker på en planlagd tomt i en byggd miljö.
- Det finns anslutningspunkter till den kommunala infrastrukturen och väginfrastrukturen är klar.
- Konsekvenserna för grannarna är i huvudsak ringa.
- Projektbygget höjer statusen för fastigheterna i området.

Sökanden har själv hört grannarna, av vilka de flesta inte har något att anmärka gällande ansökan om undantagslov. I ett svar konstateras det att projektet är för kompakt för området och att det som sådant inte passar in med områdets gamla byggnadsbestånd. I svaret ägnas även särskild uppmärksamhet åt byggnadernas exteriör och färgsättning, och man önskar att den gamla arkitekturen på området respekteras.

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

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 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.

Undantag kan beviljas på följande villkor:

- I byggandet ska de allmänna bestämmelserna i detaljplanen iakttas. I bygglovsskedet ska särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadernas fasadmateriäl, färgsättning och takform så att de nya byggnaderna bildar en arkitektoniskt lugn och naturlig del av bruksmiljön.

Undantag kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantag uppfylls.

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

Undantaget främjar genomförandet av ett kvarter som redan länge varit obebyggt genom att möjliggöra modernt och kollektivt småhusboende på bruksområdet samtidigt som det främjar genomförandet av detaljplanen. Bebyggandet av kvarteret ökar byns livskraft och främjar utvecklingen av området.

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

Undantaget främjar genomförandet av ett obebyggt detaljplanekvarter. Undantaget påverkar inte våningshöjden eller byggrätten i kvarteret. Kvarteret är anvisat för radhus och andra kopplade bostadshus, så det har redan tidigare varit möjligt att bilda flera bostäder i kvarteret.

- 2) *Undantag får inte beviljas om det försvårar uppnående av målen för naturvärden*

Undantaget medför inga konsekvenser för uppnåendet av målen för naturvärden. Kvarter 100 har inga kända särskilda naturvärden.

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

Då byggandet genomförs enligt villkoren medför undantaget inga konsekvenser för uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön. Det finns inga skyddade byggnader i kvarteret. Den gamla vägbanken i parkområdet och parkens växtlighet avskiljer kvarter 100, som ligger norr om parkområdet, från det öppna ängsområdet söder om vägbanken samtidigt som de begränsar den fria sikten från söder.

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 inga avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser. Ett positivt beslut om undantag medför inga ändringar i fastighetens planerliga våningshöjd och totala byggrätt. I enlighet med planen har man redan tidigare haft möjlighet att bygga flera bostäder i kvarteret. Kvarteret ansluts till befintlig infrastruktur och befintligt gatunät.

Stadsarkitekten förordar att undantagslov beviljas enligt det villkor och de motiveringar som lagts fram ovan. Enligt stadens förvaltningsstadga ska undantagslov enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen avgöras av näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad.

Bilaga 56

- situationsplan
- utdrag ur detaljplanen

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.
	Bilaga 58
	- situationsplan
	- utdrag ur detaljplanen
För kännedom	Sökanden Byggnadstillsynen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Stadsplaneringsavdelningen
