

Ansökan om undantagslov, 434-463-2-1, Fisknäs vägen 75

NLIN 29.09.2022 § 119
585/10.03.99.02/2022
1064/10.03.00/2021

Beredning

Stadsgeodet Toni Sepperi, tfn 0440 555 421, och planeringsassistent Pontus Edvinsson, tfn 0405 832 029

Ägaren för fastighet 434-463-2-1 på adressen Fisknäs vägen 75, 07780 Lovisa planerar att bygga fritidsbostad med tillhörande källare (100 m²), gäststuga (25 m²), bastubyggnad (25 m²) och förrådsbyggnad/ateljé (35 m²) på sin fastighet. På fastigheten finns byggnader sedan tidigare, och ägaren planerar att bygga de nya byggnaderna på samma plats som de befintliga byggnaderna. Fastigheten har en total areal på 5,64 hektar och är belägen vid Fisknäsudden. Norra delen av fastigheten har en strandlinje som gränsar till Bredviksfjärden. Byggplatsen kan anslutas till den infrastruktur som sedan tidigare finns på fastigheten. Inga kända skyddsvärden gäller för naturen på byggplatsen. Det finns en väg som leder fram till fastigheten.

Den sökande ansöker om undantag som gäller placering av fritidsbostaden och gäststugan samt sammanslagning av fritidsbostaden och gäststugan. Sammanslagningen av fritidsbostaden och gäststugan förverkligas med en inbyggd gång i trä som placeras naturligt i terrängen mellan de båda byggnaderna. Då skulle fritidsbostaden och gäststugan totalt ha en storlek på 125 m² tillsammans. Enligt den gällande delgeneralplanen får det byggas en fritidsbostad på 100 m² och en gäststuga på 25 m² separat. Vidare ansöker den sökande om att få placera fritidsbostaden och gäststugan cirka 28 meter från strandlinjen i två riktningar. Enligt Lovisa stads byggnadsordning får en byggnad inte placeras närmare än 40 meter från strandlinjen och de byggnadsdelar som är utsatta för fukt placeras minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. Båda kraven är näst intill omöjliga att uppfylla för fastigheten i fråga eftersom terrängen på fastigheten är lågt genomgående.

Utgångspunkten för utformningen och placeringen av byggnaderna är att de passar in i terrängen och miljön och att uppfylla kravet på minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. Den naturligaste byggplatsen på fastigheten finns vid den befintliga bebyggelsen och enligt nuvarande placering skulle byggnadernas golvnivå vara cirka +3,0–3,5 meter över havsmedelvattenståndet. Fasadmaterialet är också noggrant utvalda för att passa in i miljön.

För området gäller Pernå delgeneralplan för kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. På planen är tomten anvisad som område för fritidsbostäder med planbeteckningen RA2. Delgeneralplanen kan direkt användas som grund för beviljande av bygglov på RA- och RM-områden. Delgeneralplanen stödjer byggandet på den sökandes fastighet. Den sökande har även fäst särskild vikt vid placeringen av byggnaderna samt vid val av material och form för minimal påverkan på naturen för att byggnaderna ska passa in i landskapsbilden.

Planläggaren har läst ansökan. Planläggaren förordar att man avviker från det strandlinjeavstånd som föreskrivs i byggnadsordningen, eftersom det på grund av byggarbetsplatsens topografiska skäl är lämpligt att bygga enligt ansökan. Det finns inte heller något hinder mot att avvika från de byggrättsbestämmelser som anges i formeln. Avvikelsen från

semesterbyggnadens maximala yta är relativt liten, och byggarbetsplatsens totala yta överskrids inte.

Lovisa stad har hört grannarna, och ingen av grannarna har haft något att anmärka om ärendet. Byggplatsen 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.

Förutsättningarna 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 kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantag uppfylls.

Bilaga 68
situationsplan, lägeskarta, planutdrag, planläggarens utlåtande

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov i enlighet med framlagda motiveringar. Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja undantagslov i enlighet med framlagda motiveringar. Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.
För kännedom	Den sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen
