

## Ansökan om undantagslov, 434-446-1-111, Jakobsvik 4

NLIN 24.11.2022 § 160  
587/10.03.99.02/2022  
1023/10.03.00/2021

### Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och planeringsassistent Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029

Orsaken till undantagslovet: I strandelgeneralplanen ska särskilt anges de områden där planen kan läggas till grund för bygglov. Eventuellt byggande på annat håll ska behandlas med ett undantagslovsförfarande. (markanvändnings- och bygglagen 72 §, 171 §).

Läge: Fastigheten som ligger vid adressen Jakobsvik 4, 07750 Lovisa, har en total areal på 1,46 hektar och är belägen i Kabböle. Det finns en infart till fastigheten från Jakobsvik via Kabbölevägen, fastigheten är sedan tidigare ansluten till Pernå Skärgårds Vattenandelslag. Cirka 300 meter sydost om fastigheten ligger Kabböle Marina med tillhörande hamn, café och kallstation. I detta område finns även flera åretruntbostäder.

Byggprojekt: Ägaren till fastighet 434-446-1-111 ansöker om undantagslov för att ändra ändamålet för sin fritidsbostad (74 m<sup>2</sup>-vy) som ligger inom strandzonen intill vattendrag till åretruntboende samt för att utvidga huset vid norra sidan enligt Lovisa stads byggnadsordning så att den maximala våningsytan blir högst 250 m<sup>2</sup>-vy. Fritidsbostaden är belägen cirka 25 meter från strandlinjen, och därför behövs ett undantagslov som gäller avståndet från strandlinjen. I Lovisa stads byggnadsordning finns ett krav på minst 40 meter från strandlinjen. Dessutom planerar ägaren att bygga en bastu (25 m<sup>2</sup>-vy) och ett kallt biltak (30 m<sup>2</sup>-vy). Det finns det på fastigheten sedan tidigare ett kallt båtskjul (90 m<sup>2</sup>) som är byggt 1916 och som har jordgolv som inte räknas med i våningsytan. Den totala byggrätten för byggplatsen uppgår således till 350 m<sup>2</sup>-vy.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som byområde (AT) i den gällande delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet som inte orsakar olägenheter för boendet eller miljön. Delgeneralplanen styr byggandet på den sökandes fastighet, men planen kan inte direkt användas för att bevilja bygglov för AO- och AT-områden. Således kan ärendet till den del bedömas vara ett undantag från 72 § i markanvändnings- och bygglagen.

Byggnadsordningens bestämmelser: Enligt Lovisa stads byggnadsordning får ett bostadshus med en maximal golvyta av 250 m<sup>2</sup>-vy uppföras på strandområdet, om inte annat anges i planen. Dessutom får en bastubyggnad med en golvyta på högst 25 m<sup>2</sup>-vy och uthus byggas på byggarbetsplatsen. Byggarbetsplatsens totala golvyta får inte överstiga 350 m<sup>2</sup>-vy. Minimiavståndet för ett bostadshus till strandlinjen är 40 meter.

Hörande av grannar: Lovisa stad har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka i detta ärende.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen (planläggaren) förordar ett undantagslov för att ändra fritidsbostadens användningsändamål till ett åretruntboende, för utbyggnad av bostadshuset och uppförande av ekonomibyggnader samt

för avvikelser från strandlinjeavståndet. Användningsändamålet strider inte mot planens AT-beteckningen, så byggsplatsen skadar inte zonindelningen.

Byggsplatsen är ansluten till ett vattenandelslag och konstruktionen passar bra på byggsplatsen. Att placera ett bostadshus på platsen för den nuvarande fritidsbostaden kan anses acceptabelt, eftersom avståndet till stranden är tillräckligt med tanke på byggsplatsens terrängförhållanden. Den planerade konstruktionen överensstämmer med bestämmelserna i byggnadsordningen och överstiger inte den maximala bygggrätten. Fritidsbostaden uppfyller även kravet enligt Lovisa stads byggnadsordning, enligt vilket byggnadsdelar som utsätts för fukt ska ligga minst +2,8 meter över medelhavsnivån. Den planerade bastun och biltaket kommer att byggas på ett avstånd av mer än 40 meter från strandlinjen enligt byggreglerna. Det är lämpligt att utnyttja befintlig gårdsyta och fritidsbostadens byggsplats.

Undantagslov kan beviljas enligt byggnadsordningen för en bastu med 25 m<sup>2</sup>-vy, ett kallt biltak med 30 m<sup>2</sup>-vy samt för att bygga ut bostaden så att den maximala våningsytan blir 250 m<sup>2</sup>-vy. Byggsplatsens totala bygggrätt får maximalt uppgå till 350 m<sup>2</sup>-vy. Det finns ett gammalt båtskjul vid stranden på fastigheten, med en uppskattad total yta på 90 m<sup>2</sup>-vy. Beroende på båtskjulets strukturer kan det antingen beaktas eller ignoreras i bygglovsberäkningarna. Det gamla båtskjulet och dess bevarande har ett kulturhistoriskt värde. Om bygggrätten skulle överskridas på grund av det gamla båtskjulet och sättet som bygggrätten beräknas på, kan det eventuella överskridandet accepteras trots den 350 m<sup>2</sup>-vy bygggrätt som fastställts för byggsplatsen. Byggandet enligt ansökan för undantagslov leder inte till byggande med betydande effekter, och försvårar inte skydds målen för bebyggelsemiljön.

Fastigheten 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.

### **Förutsättningar för undantag (§ 171 §, 72. § 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 från bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och byggnadsordningen kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantagslov uppfylls.**

Föredragning	<p>Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka</p>
Förslag	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov som gäller fastighet 434-446-1-111 i enlighet med ansökan.</p> <p>Genom det här beslutet godkänns ändamålsändringen av fritidsbostaden till åretruntbruk, utvidgningen av bostaden så att våningsytan blir maximalt 250 m<sup>2</sup>-vy, byggandet av en bastu på 25 m<sup>2</sup>-vy och ett kallt biltak på 30 m<sup>2</sup>-vy så att den sammanlagda våningsytan på byggplatsen får vara högst 350 m<sup>2</sup>-vy. Det eventuella överskridandet orsakat av det gamla båtskjulet (ca 90 m<sup>2</sup>-vy) i byggrätten behöver inte beaktas i den samlade byggrätten.</p> <p>Dessutom godkänner nämnden undantaget från den bestämmelse i byggnadsordningen som gäller avstånd från strandlinjen vad gäller bostadsbyggnaden.</p> <p>Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade planritningen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.</p> <p>Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.</p>
Beslut	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja undantagslov som gäller fastighet 434-446-1-111 i enlighet med ansökan.</p> <p>Genom det här beslutet godkändes ändamålsändringen av fritidsbostaden till åretruntbruk, utvidgningen av bostaden så att våningsytan blir maximalt 250 m<sup>2</sup>-vy, byggandet av en bastu på 25 m<sup>2</sup>-vy och ett kallt biltak på 30 m<sup>2</sup>-vy så att den sammanlagda våningsytan på byggplatsen får vara högst 350 m<sup>2</sup>-vy. Det eventuella överskridandet orsakat av det gamla båtskjulet (ca 90 m<sup>2</sup>-vy) i byggrätten behöver inte beaktas i den samlade byggrätten.</p> <p>Dessutom godkänner nämnden undantaget från den bestämmelse i byggnadsordningen som gäller avstånd från strandlinjen vad gäller bostadsbyggnaden.</p> <p>Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade planritningen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.</p> <p>Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.</p>
För kännedom	<p>Den sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</p>

---