

## Ansökan om undantagslov, 434-413-2-53, Källviksvägen 20

NLIN 24.11.2022 § 161  
656/10.03.99.02/2022  
1113/10.03.00/2021

### Beredning

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

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

Fastigheten för vilken ett undantagslov söks ligger vid adressen Källviksvägen 20, 07900 Lovisa, har en total areal på 3 479 m<sup>2</sup> och är belägen vid Källviken. Det finns en infart till fastigheten från Källviksvägen.

Ägaren till fastigheten 434-413-2-53 planerar att riva ett fritidshus i dåligt skick och bygga ett nytt fritidshus (ca 80 våningar-m<sup>2</sup>) på samma plats. Fritidsbostaden ligger cirka 14 meter från strandlinjen och därför krävs ett undantagslov eftersom det enligt gällande strandgeneralplan inte är tillåtet att bygga närmare än 25 meter från strandlinjen.

För området gäller Lovisas stranddelgeneralplan som vann laga kraft 2009. Delgeneralplanen kan användas som grund för beviljande av bygglov enligt 72 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande enligt delgeneralplanen på RA- och AP-områden.

Fastigheten som undantagslovet avser är anvisad som område för fritidsbostäder (RA) i den gällande stranddetaljplanen. Enligt stranddelgeneralplanen ska byggplatsens storlek vara minst 2 000 m<sup>2</sup>. På varje byggplats på området får en fritidsbostad med högst 1,5 våningar och en våningsyta på högst 120 m<sup>2</sup> byggas. Byggnaden får innehålla en bostad. Utöver bostadsbyggnaden får på byggplatsen uppföras ekonomibygnader i en våning med en våningsyta på sammanlagt högst 60 m<sup>2</sup>. Byggnaderna ska vara placerade minst 25 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd med undantag för en bastubyggnad med en maximal storlek på 20 m<sup>2</sup>-vy, som får ligga minst 10 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Den lägsta golvnivån i bostäder och fritidsbostäder ska vara minst +3 meter över havets medelvattenstånd.

Motiveringar för undantaget: I stranddelgeneralplanen är området avsett för fritidsbostäder. Det planerade byggandet överskrider inte den maximalt tillåtna byggrätten i stranddelgeneralplanen. Fritidsbostaden uppfyller även planens krav på att den lägsta golvnivån är +3 meter över medelhavsytan. Stadsplaneringsavdelningen (planläggaren) förordar att man avviker från det avstånd från strandlinjen som föreskrivs i stranddelgeneralplanen och föreslår att undantagslov beviljas. Byggarbetsplatsens form och strandlinjens läge är sådana att full överensstämmelse med planens bestämmelser skulle kräva uppförande av huvudbyggnaden på en avlägsen sluttning, skild från resten av gården. Att bygga på en sluttning skulle i praktiken också leda till ett betydande borttag av träd på byggarbetsplatsen och, utvärderat från byggarbetsplatsens funktionalitet, till en olämplig lösning. Byggarbetsplatsen har utformats och byggts i enlighet med de kriterier som gällde vid byggtillfället och att öka byggnadernas avstånd från stranden ger inte ett bättre landskapsresultat på denna byggplats, det vill säga de avstånd som godkännts tidigare

fortfarande kan iakttas. Det är inte lämpligt att utöka byggplatsens befintliga gårdsomkrets för att möta strandlinjeavståndet. Den planerade storleken på semesterbyggnaden (ca 80 k-m<sup>2</sup>) är också rimlig med tanke på dess avstånd till strandlinjen. De särskilda villkor som krävs för undantaget är uppfyllda.

När man bygger strandnära ska byggnaderna använda återhållsamma färger. Som färger bör färger lämpliga för miljön användas, till exempel s.k. jordfärger och nyanser av grått är lämpliga. Ljusa färger ska inte användas.

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.

Ägaren har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka i detta ärende.

### **Förutsättningar 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 från bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och byggnadsordningen kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantagslov uppfylls.**

Bilaga 95  
lägeskarta, utdrag ur delgeneralplanen, situationsplan

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov som gäller fastighet 434-413-2-53 i enlighet med ansökan. Genom det här beslutet godkänns en avvikelse från minimiavståndet på 25 meter mellan byggnader och strandlinjen som anges i delgeneralplanen, detta beslut beviljar ett undantagslov för uppförandet av ett nytt fritidshus med en maximal storlek om 90 m<sup>2</sup>-vy på den gamla byggarbetsplatsen på ett avstånd av minst 14 meter från strandlinjen. Undantagslovet beviljas på den plats som anges i den bifogade situationsplanen och på det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I beslutet ingår ett villkor: I samband med bygglovet ska det säkerställas att byggnadens färgton överensstämmer med kustlandskapet. I samband med bygglovet ska sökanden presentera en plan där byggnadens färg används i en för terräng och kustlandskap lämplig färg. Ljusa färger som skiljer sig

från omgivningen är förbjudna

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 som gäller fastighet 434-413-2-53 i enlighet med ansökan. Genom det här beslutet godkändes en avvikelse från minimiavståndet på 25 meter mellan byggnader och strandlinjen som anges i delgeneralplanen, detta beslut beviljar ett undantagslov för uppförandet av ett nytt fritidshus med en maximal storlek om 90 m<sup>2</sup>-vy på den gamla byggarbetsplatsen på ett avstånd av minst 14 meter från strandlinjen. Undantagslovet beviljas på den plats som anges i den bifogade situationsplanen och på det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I beslutet ingår ett villkor: I samband med bygglovet ska det säkerställas att byggnadens färgton överensstämmer med kustlandskapet. I samband med bygglovet ska sökanden presentera en plan där byggnadens färg används i en för terräng och kustlandskap lämplig färg. Ljusa färger som skiljer sig från omgivningen är förbjudna. Dessutom ska trädbeståndet på stranden bevaras.

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 i Nyland

---