

## Ansökan om undantagslov, 434-410-2-55, Sandnäs vägen 131

NLIN 24.11.2022 § 162  
494/10.03.99.02/2022

### Beredning

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

Orsaken till undantaget: I stranddelgeneralplanen ska särskilt anges de områden där planen kan användas som grund för bygglov. Eventuellt byggande på annat håll ska behandlas med ett undantagsförfarande (72 § markanvändnings- och bygglagen).

Läge: Fastigheten som ett undantagslov ansöks för ligger vid adressen Sandnäs vägen 131, 07900 Lovisa, har en total areal på 21 900 m<sup>2</sup> och är belägen vid Revsudden. Det finns en infart till fastigheten från Sandnäs vägen. Byggplatsen har fastighetsspecifik vattenförsörjning i enlighet med situationsplanen.

Byggnadsprojekt: Ägaren till fastigheten 434-410-2-55 vill riva det gamla bostadshuset (cirka 80 m<sup>2</sup>-vy) och bygga ett nytt bostadshus på samma plats (cirka 154 m<sup>2</sup>-vy). På fastigheten finns sedan tidigare två ekonomibyggnader som till storleken är 88 m<sup>2</sup>-vy och 30 m<sup>2</sup>-vy. Den maximala våningsytan på fastigheten som stranddelgeneralplanen tillåter är 250 m<sup>2</sup>-vy. Ägaren ansöker om undantagslov för att överskrida den maximalt tillåtna våningsytan med 22 m<sup>2</sup>-vy. Den totala bygggrätten på byggplatsen skulle således bli 272 m<sup>2</sup>-vy.

Plansituation: För området gäller stranddelgeneralplanen för Kulla-Lappom som har vunnit laga kraft 2002. Fastigheten som undantagslovet avser är anvisad som område för fritidsbostäder (RA) i den gällande stranddetaljplanen. Området reserveras för byggande av fritidsbostäder. Bygggrätten för en byggplats bestäms enligt exploateringstalet 0,05 inklusive ekonomibyggnader räknat från gränsen för området för fritidsbostäder enligt områdets plan. Bygggrätten är dock högst 250 m<sup>2</sup>. Det bör noteras att på byggnadsplatsen inom AP områden så tillämpas samma exploateringsgrad 0,05 som i delgeneralplanen, men i detta fall får den maximala bygggrätten vara högst 400 m<sup>2</sup>-vy.

Denna delgeneralplan får användas som grund för beviljande av bygglov på RA-, RA-1-, RA-2- och AP-områdena.

Delgeneralplanen får användas som grund för beviljande av bygglov på RA-, RA-2 och AP-områdena. På planområdet kan fritidsbostäder ändras till stadigvarande bostäder utan undantagstillstånd på RA- och RA-1-områden om byggplatsen uppfyller följande krav:

- Byggplatsens storlek ska vara minst 5 000 m<sup>2</sup>.
- Konstruktioner och isoleringar överensstämmer med Finlands byggbestämmelsesamling.
- Tillgången till rent vatten är angiven.
- Avloppsvattenbehandlingen överensstämmer med kommunens direktiv om avloppsvattenbehandling.
- Fastigheten ska anslutas till ordnad avfallstransport.
- Byggplatsen ska ha en fast vägförbindelse.

- En byggnadsplats inom ett fritidsbostadsområde i planen, som ändras till permanent bostadsanvändning, utnyttjar även den ändrade byggrätten som för fritidsbostadsområdet.

Lovisa stad har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka om detta ärende.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Det gamla bostadshuset kommer delvis att byggas på platsen för den nuvarande byggnaden som ska rivas. Byggnaden ligger i en ganska brant sluttning och den naturligt korsande sluttningen bildar källaren. Effekterna av våningsöverskridandet är små i förhållande till fastighetens storlek och källarens byggrätt är huvudsakligen belägen under mark.

Den nuvarande planbeteckningen möjliggör (om villkoren är uppfyllda) uppförandet av ett permanent bostadshus. Villkoren utvärderas i samband med bygglovet.

Det planerade överskridande av byggrätten är mycket måttliga med 22 m<sup>2</sup>-vy jämfört med regleringen på RA-området. Om ärendet skulle utvärderas mot bakgrund av åretruntboende och den byggrätt som anges för det ändamålet i planen skulle byggandet på AP-området rymmas väl inom den maximala byggrätten på 400 m<sup>2</sup>-vy. I planen är dock RA-områdets 250 m<sup>2</sup>-vy begränsningen som byggrätt för ändamålsändringen.

Den planerade byggnaden uppfyller kravet i Lovisa stads byggnadsordning på att byggnadsdelar som är utsatta för fukt placeras minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. Byggnaden passar bra på platsen och det finns tillräckligt med plats på fastigheten. Undantagslovet förhindrar inte planeringen eller genomförandet av planen.

Stadsplaneringsavdelningen (planläggaren) förordar att man avviker från den maximala byggrätten på 250 m<sup>2</sup>-vy som föreskrivs i stranddetaljplanen och föreslår att undantagslov beviljas för överskridande av byggrätten. Ett undantagslov från det i planen angivna huvudsyftet kan också förordas (detta faktum går att bedöma i bygglovsförfarandet utan avvikelser utifrån föreskriften om ändrad användning i planen). Följande punkter kan nämnas som motivering för beviljande av undantag: Byggrätten realiserar på en gammal tomt, som är belägen relativt långt från strandlinjen, och byggandet genomförs på ett sådant sätt att golvytan för byggnaden inte ökar mycket. Även överskridandet av byggrätten kan anses skäligt. När ärendet dessutom bedöms mot bakgrund av den våningsyta som avses för en permanent bostad i planen så är frågan om överskridande av byggrätten inte problematiskt stor.

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 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 96

lägeskarta, utdrag ur delgeneralplanen, situationsplan

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att i enlighet med ansökan bevilja undantagslov för fastigheten 434-410-2-55 från den i planen angivna byggrätten. Med detta beslut godkänns det planerade uppförandet av ett bostadshus på ett sådant sätt att byggplatsens maximala byggrätt vid byggprojektets genomförande sammanlagt kan uppgå till högst 280 m<sup>2</sup>-vy. I övrigt beviljas undantagslovet i enlighet med den bifogade situationsplanen och på det sätt som närmare framgår av föredragnings-texten.</p> <p>Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.</p>
Behandling	<p>Teknisk korrigerings: sista meningen i andra stycket ("Fastigheten är ansluten till vatten- och avloppsnätet sedan tidigare") stryks och ersätts med meningen "Byggplatsen har fastighetsspecifik vattenförsörjning i enlighet med situationsplanen".</p>
Beslut	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att i enlighet med ansökan bevilja undantagslov för fastigheten 434-410-2-55 från den i planen angivna byggrätten. Med detta beslut godkänns det planerade uppförandet av ett bostadshus på ett sådant sätt att byggplatsens maximala byggrätt vid byggprojektets genomförande sammanlagt kan uppgå till högst 280 m<sup>2</sup>-vy. I övrigt beviljas undantagslovet i enlighet med den bifogade situationsplanen och på det sätt som närmare framgår av föredragnings-texten.</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>

---