

Ansökan om undantagslov, 434-460-1-49

NLIN 26.01.2023 § 9
576/10.03.99.02/2022
1139/10.03.00/2020

Beredning

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

Orsaken till undantaget: Överskridande av byggrätt för en bastubyggnad. Den sökande vill överlåta kvarstående byggrätt från semesterbostaden till bastubyggnaden.

Läge: Fastigheten för vilket ett undantagslov söks för ligger på Björkholmen vid ön Rabbas och har en total areal på 1,078 ha.

Byggnadsprojekt: Ägaren till fastighet 434-460-1-49 ansöker om undantagslov för en tillbyggnad på sin nuvarande bastubyggnad (21 m²-vy) med cirka 20 m²-vy. Den totala storleken på bastubyggnaden skulle då uppgå till cirka 40 m²-vy. Enligt den gällande delgeneralplanen är det tillåtet att bygga en skild bastubyggnad på högst 25 m²-vy. Anledningen för tillbyggnaden är ett behov av mer utrymme och skulle utföras i samband med en planerad renovering av bastubyggnaden. Tillbyggnaden planeras att byggas på baksidan av den befintliga bastubyggnaden sett från stranden. Det finns inget vatten eller avlopp anslutet till bastubyggnaden. Det finns sedan tidigare en fritidsbostad (65 m²-vy) och ett skjul (10 m²-vy) på fastigheten.

Sökandens motivering: Ägaren ansöker om att använda en del av den kvarstående byggrätten från fritidsbostadsbyggnaden för den planerade tillbyggnaden på bastubyggnaden. Enligt den gällande delgeneralplanen får man på fastigheten bygga en fritidsbostadsbyggnad om högst 100 m²-vy och en skild bastubyggnad på högst 25 m²-vy. Den nuvarande fritidsbostadsbyggnadens storlek är 65 m²-vy vilket ger en kvarstående byggrätt på 35 m²-vy. Den planerade tillbyggnaden skulle då använda 16 m²-vy från den kvarstående byggrätten från fritidsbostadsbyggnaden så att bastubyggnadens totala storlek kan uppgå till 41 m²-vy. Den kvarstående byggrätten för fritidsbostaden skulle då vara 19 m²-vy.

Den sökande har per telefon motiverat överskridningen av byggrätten med att utvidgningen inte är tekniskt eller ekonomiskt meningsfull för en utbyggnad på endast 4 m²-vy. Den sökande har berättat att även en mindre utbyggnad än den i ansökan framförda 40 m²-vy kan vara möjlig.

Plansituation: 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. Enligt den gällande delgeneralplanen får man på fastigheten bygga en fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en skild bastubyggnad på högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om högst 35 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får dock inte överstiga 5 % av byggnadsplatsens areal.

Byggnadsordningens bestämmelser: Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska bastubyggnader i en våning med en våningsyta på högst 25 m² uppföras minst 20 meter från strandlinjen. Byggnaden ska

även uppfylla kravet på att golvnivån ska vara minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet.

Lovisa stads miljövard har tagit del av ansökan och har inga kommentarer i ärendet.

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

Bedömning och motivering av undantagslov:

Stadsplaneringsavdelningen (planläggaren) föreslår att undantagslov beviljas avvikande från ansökan som mindre, så att bastubyggnaden inte bildas till en de facto ny semesterbostad. Storleken på bastun bör hållas typisk för en bastu. Bastubyggnadernas storlek varierar på kustområdena i Finland allmänt mellan 20 och 30 m²-vy. Bastur avsedda för större grupper är ibland större än det ovan nämnda. Då finns det som motivering för deras storlek ett användningsändamål som är annat än den sedvanliga familjemässiga användningen. Utöver storleken har fördelningen av byggnadens rum betydelse. Fördelningen av byggnadens rum bör vara typisk för en bastu, och förhållandet mellan övriga rum och tvätt- och omklädningsrum får inte bli för liten. Ansökan kan förordas då dess storleksklass är cirka 30 m²-vy och då användningsändamålet hålls som bastu. Ett vistelserum av skälig storlek är dock möjlig, då bastubyggnaden annars hålls på den mindre sidan. Man kan konstatera att det inte är möjligt att i enlighet med ansökan överföra byggrätt till byggnader som avviker från användningsändamålet. Byggrätten för semesterbyggnaden och bastubyggnaden bedöms i princip oberoende av varandra. I helhetsbedömningen kan man beakta byggplatsens använda och icke använda byggrätt som en grund för bedömningen av ansökan.

Den sökta konstruktionen är lämplig för sin omgivning, och den leder inte till betydande byggnation.

Bastubyggnaden uppfyller kravet på minst 20 meter avstånd från strandlinjen samt höjdkravet på minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet, bastubyggnadens golvnivå är i nuläget cirka +6 meter över havsmedelvattenståndet.

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.

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.

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 5
situationsplan, lägeskarta, utdrag ur delgeneralplanen

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastruktunämnden beslutar avvikande från ansökan bevilja högst upp till 32 m²-vy för utbyggnad av bastubyggnad på fastighet 434-460-1-49.

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.

Behandling

Ledamot Hento föreslog att undantagslov inte beviljas och lade fram ett motförslag:
Bastubyggnaden ska inte få byggas ut eller byggas så att den blir större än 25 m². Utgående från förvaltningsdomstolens beslut har det blivit praxis att bastubyggnader som är större än 25 m² (om detta är den storlek som bestäms i planen eller byggnadsordningen) blir fritidsbostäder. Enligt rättspraxis får bastubyggnader inte bli fritidsbostäder, de får till exempel inte utrustas med matlagingsmöjligheter. Byggrätt får inte heller överföras eller slås samman. Planen bestämmer byggrätten byggnadsvis.
Förutsättningarna för undantag uppfylls inte. Det finns inget särskilt skäl för undantaget.

Motförslaget vann inget understöd.

Beslut

Näringslivs- och infrastruktunämnden beslutade avvikande från ansökan bevilja högst upp till 32 m²-vy för utbyggnad av bastubyggnad på fastighet 434-460-1-49.

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.

Ledamot Hento anmälde avvikande mening till protokollet.

För kännedom

Den sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
