

Ansökan om undantagslov, 434-481-1-431, Ahlströmsvägen 17

NLIN 23.03.2023 § 59
65/10.03.99.03/2023

Beredning

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

Orsaken till undantaget: Ändring av användningsändamålet för fastigheten Rnr 434-481-1-431 med ett egnahemshus till inkvarteringsverksamhet. I den gällande detaljplanen ligger fastigheten inom ett AP område – *kvartersområde för småhus. På området får uppföras fristående egnahemsbyggnader eller parhus.* Planbestämmelserna tillåter inte planerad inkvarteringsverksamhet, varför ändring av användningsändamål kräver ett undantagslovsbeslut.

Läge: Den fastighet som undantagslov söks för ligger vid Ahlströmsvägen 17, 07970 Strömfors. Fastigheten har en total areal på 2 213 m².

Byggnadsprojekt: Fastigheten ägs av ett företag som vill ändra användningsändamålet för bostadsbyggnaden till ett pensionat/inkvarteringsverksamhet för maximalt 10 personer. Bostadsbyggnaden är i två våningar och togs i bruk 1947 med en våningsyta på cirka 200 m²-vy. Byggnaden har 5 sovrum vilket ger möjlighet för upp till 10 personer att övernatta. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ingen kommer att bo i byggnaden permanent utan hela byggnaden kommer att hyras ut och användas för inkvarteringsverksamhet.

Byggnadens lämplighet för boende. De sökande har anmält sin verksamhet till räddningsverket i Östra Nyland som genomfört en brandförebyggande inspektion på fastigheten för att säkerställa att brandsäkerheten förs till den nivå som krävs för den planerade verksamheten. Räddningsverket konstaterar i brandskyddsprotokollet från 9.8.2022 att de har åtgärdat de saker som ansågs behöva förbättras och att fastigheten nu uppfyller säkerhetskraven för den planerade verksamheten. De sökande har också anmält sin verksamhet till miljöhälsovården i Borgå som har fört in verksamheten till myndighetens register som en boendelägenhet med fem övernattningsrum och tio bäddar.

Byggnaden genomgår inga strukturella förändringar, endast användningsändamålet ändras. Fastigheten överskrider inte byggrätten som är anvisad från den gällande detaljplanen.

Sökandens motivering: De sökande motiverar sin ansökan med att fastigheten och byggnaden har renoverats och anpassats gällande säkerheten för ändamålet och är passlig för verksamheten. Det finns även ett behov i Strömforsområdet för mer möjlighet till övernattningsrum för tillgodose behoven för nuvarande verksamheter och för utvecklingen av området.

De sökande motiverar även sina planer med att det redan finns liknande verksamhet i området.

Plansituation: För området gäller detaljplanen Strömfors kommuns byggnadsplaneändring för området kyrkbyn Peräkylä från 1987. På planen

är fastigheten anvisad som kvartersområde för småhus med planbeteckningen AP. På området får uppföras fristående egnahemsbyggnader eller parhus.

Hörande av grannar: Den sökande har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka om detta ärende.

Byggnads- och miljötillsynen har tagit del av ansökan och de hade inget att anmärka.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen förespråkar att användningsändamålet för fastigheten ändras till en inkvarteringsverksamhet. Grunden kan anses vara kvartersområdet med beteckningen AP - *kvartersområde för småhus* som tilldelats fastigheten i den gällande detaljplanen som kan betraktas som en typ av liknande användning som den planerade inkvarteringsverksamheten. Den planerade inkvarteringsverksamheten skadar inte områdets småhusliknande bebyggelse. Byggarbetsplatsens placering är väl lämpad för den planerade verksamheten. Det kan också anses positivt att den planerade verksamheten kommer att öka områdets övernattningsmöjligheter samtidigt som den bidrar till utvecklingen av turismservicen i området.

Vidare har fastigheten anpassats och genomgått nödvändiga förändringar enligt räddningsverkets instruktioner för den planerade verksamheten. Byggnaden genomgår inga strukturella förändringar, endast användningsändamålet ändras. Den byggrätt som framgår av fastighetens gällande detaljplan överskrids inte.

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 32
lägeskarta, planutdrag, baskarta

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja fastigheten Rnr 434-481-1-431 i enlighet med ansökan undantagslov för ändring av

användningsändamålet för hela bostadsbyggnaden till
inkvarteringsverksamhet för upp till maximalt 10 personer.

Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar
beslutet om undantagslov måste ansökas.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja fastigheten Rnr
434-481-1-431 i enlighet med ansökan undantagslov för ändring av
användningsändamålet för hela bostadsbyggnaden till
inkvarteringsverksamhet för upp till maximalt 10 personer.

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
