

Ansökan om undantagslov, 434-409-2-117-V222

NLIN 23.03.2023 § 60
47/10.03.99.03/2023

Beredning

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

Orsaken till undantaget: Uppförande av fritidsbostad utanför planlagt område inom strandområde på en gammal byggplats samt ändring av användningsändamålet av en gammal fritidsbostadsbyggnad till bastubyggnad. Byggplatsen ligger inom området för Valkom delgeneralplan vilken är under arbete. I utkastet av delgeneralplanen är platsen anvisad som RA, det vill säga byggplats för fritidsbostad.

Läge: Den arrendetomt som undantagslov ansöks för ligger på ön Trollholmen, i Valkomområdet. Fastigheten har en total areal på 1 938 m². Det finns sedan tidigare på fastigheten ett båtskjul på cirka 13 m²-vy, ett förråd på cirka 9 m²-vy, en liten gäststuga på 9 m²-vy (som ska rivras) och en bostadsbyggnad cirka 23 m²-vy (vars användningsändamål ska ändras till bastubyggnad).

Byggnadsprojekt: De sökande vill uppföra en fritidsbostad i 1,5 våningar med en våningsyta på maximalt 50 m²-vy med en tillhörande veranda på maximalt 20 m², fritidsbostadens våningsyta skulle då uppgå till maximalt 70 m²-vy. Byggnaden är tänkt att uppföras på ungefär samma plats där det idag står en gäststuga på 9 m²-vy. Denna gäststuga ska monteras ner i samband med uppförande av den nya byggnaden. Den nya fritidsbostadens avstånd till strandlinjen kommer vara cirka 29 meter.

I samband med uppförandet av ny bostadsbyggnad ansöker sökandena även om att ändra den gamla fritidsbyggnadens användningsändamål till en bastubyggnad. Den gamla fritidsbostadsbyggnaden är till storleken 15 m²-vy. Denna del kommer att användas som omklädningsrum. Byggnaden har dessutom en tillbyggd bastudel på 8 m²-vy, vilket innebär att bastubyggnadens storlek är totalt 23 m²-vy. Byggnaden ligger cirka 11 meter från strandlinjen. Byggnaden genomgår inga strukturella förändringar, endast användningsändamålet ändras.

Det finns inget kommunalt vatten och avlopp inom området. Fritidsbostaden kommer inte att ha rinnande vatten. Fritidsbostaden kommer att förses med el.

Sökandenas motivering: Byggplatsen ligger inom området för Valkom delgeneralplan som är under arbete. I utkastet till delgeneralplanen är platsen anvisad som RA, det vill säga byggplats för fritidsbostad. Ovan nämnda byggnadsplaner överensstämmer med föreskrifterna för en RA-byggplats, så som de specificerats i utkastet för delgeneralplanen, med undantag för den totala storleken på bastubyggnaden. Denna får enligt föreskrifterna vara maximalt 20 m²-vy.

Ansökan om undantagslov gäller således även att frångå bestämmelserna gällande den maximala ytan för en bastubyggnad med 3 m²-vy, eftersom storleken på bastubyggnaden kommer att vara 23 m²-vy. Detta för att kunna ändra byggnadens användningsändamål från fritidsbostadsbyggnad till bastubyggnad, samtidigt som den får stå kvar i befintligt skick. Att göra

omfattande förändringar på den gamla byggnaden för att minska storleken till maximalt 20 m²-vy vore både oändamålsenligt och orimligt kostsamt.

Plansituation: Arrendetomten ligger utanför planerat område, men inom området för Valkom delgeneralplan som är under arbete. Enligt planutkastet för Valkom delgeneralplan får man på RA-område uppföra en fritidsbyggnad med högst 1,5 våningar och en våningsyta på 120 m²-vy med en bostad. På byggplatsen är det utöver bostadsbyggnaden tillåtet att uppföra ekonomibygnader i en våning med en våningsyta på sammanlagt högst 60 m²-vy. Byggnaden ska placeras på minst 25 meters avstånd från strandlinjen vid genomsnittlig vattennivå, med undantag av en bastubyggnad på högst 20 m²-vy, som får placeras på minst 10 meters avstånd från strandlinjen.

Byggnadsordningens bestämmelser: På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m², samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m².

Byggnader och konstruktioner med tak ska ligga minst 40 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En bastubyggnad i en våning med en våningsyta på högst 25 m²-vy får uppföras närmare strandlinjen än förenämnda antal meter, dock minst 20 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Lovisa stad är ensam granne till arrendetomten, och därför behövdes inga andra grannar förutom Lovisa stad höras i samband med ansökan.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till uppförandet av fritidsbostaden och ändring av användningsändamålet för den gamla fritidsbostadsbyggnaden till en bastubyggnad. Valkoms delgeneralplan stödjer den sökandes byggplaner både vad gäller byggrätt (förutom ett överskridande av bastubyggnaden med 3 m²-vy) och tillräckligt långt avstånd till strandlinjen.

Eftersom Valkom delgeneralplan ännu inte är i kraft så kan överensstämmelsen med planen anses positiv, men ansökan behöver i detta skede behandlas utifrån Lovisa stads byggnadsordning. Den planerade nya fritidsbostaden är förhållandevis liten (maximalt 50 m²-vy + maximalt 20 m² veranda) och överskrider inte byggrätten för fritidsbostäder enligt Lovisa stads byggnadsordning (100 m²-vy) eller byggrätten i Valkom delgeneralplan (120 m²-vy). Bastubyggnaden är förhållandevis liten (23 m²-vy), och dess yta överskrider inte den maximala våningsytan på 25 m²-vy som i byggnadsordningen föreskrivs för bastubyggnader.

De sökandes planer överskrider inte byggrätten som är föreskriven i byggnadsordningen, och den nya fritidsbostaden uppfyller höjdkravet på minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. Det behövs emellertid ett undantag för att frångå bestämmelserna gällande avståndet till strandlinjen för den nya fritidsbostaden. Enligt byggnadsordningen ska avståndet till strandlinjen vara minst 40 meter, medan den planerade fritidsbostadens avstånd till strandlinjen är cirka 25 meter. Det behövs också ett undantag för att frångå avståndet till strandlinjen för bastubyggnaden, vilket enligt byggnadsordningen ska vara minst 20 meter, men som i nuläget är cirka 11 meter.

Placeringen av den nya fritidsbostaden kan anses godtagbar med tanke på arrendetomtens terräng och storlek. Det är inte möjligt att placera fritidsbostaden på ett större avstånd från strandlinjen på grund av terrängen och närhet till tomtens gräns. Bastubyggnaden har stått på samma plats länge, och det är försvarbart att den får stå kvar på sin nuvarande plats.

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 33

lägeskarta, situationsplan, planutdrag och beteckningar från planutkastet för Valkom delgeneralplan

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja arrendetomt 434-409-2-117-V222 undantagslov i enlighet med ansökan för uppförandet av en fritidsbostad på maximalt 50 m²-vy samt en tillhörande veranda på maximalt 20 m². Genom det här beslutet godkänns ändamålsändringen av den gamla fritidsbostaden till en bastubyggnad med en maximal storlek på 23 m²-vy. Med detta beslut beviljas även ett undantag från avståndet till strandlinjen för placeringen av fritidsbostaden samt för bastubyggnaden. Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

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

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja arrendetomt 434-409-2-117-V222 undantagslov i enlighet med ansökan för uppförandet av en fritidsbostad på maximalt 50 m²-vy samt en tillhörande veranda på maximalt 20 m². Genom det här beslutet godkändes ändamålsändringen av den gamla fritidsbostaden till en bastubyggnad med en maximal storlek på 23 m²-vy. Med detta beslut beviljades även ett undantag från avståndet till strandlinjen för placeringen av fritidsbostaden samt för bastubyggnaden. Undantagslovet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

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

För kännedom

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