

## Ansökan om undantagslov, 434-481-1-388, Ahlströmsvägen 1, 07970 Lovisa

NLIN 27.04.2023 § 78  
383/10.03.99.02/2023

Beredning

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

**Orsaken till undantaget:** Byggande av två modulbyggnader med bastu för uthyrningsbart semesterboende inom ett detaljplaneområde där platsen är anvisad som område för allmän parkering.

**Läge:** Fastigheten som ligger vid adressen Ahlströmsvägen 1, 07970 Lovisa, har en total areal på 10,5 hektar och är belägen i Strömfors. Det är bara ett område på ungefär 2 000 m<sup>2</sup> av fastigheten som ingår i det planerade projektet som är placerat vid bruksområdets skog, söder om sågverket. Det finns en infart till det planerade området från Ahlströmsvägen. Till väster om området ligger en del av Kymmene älv som rinner genom Strömfors. Området tillhör Strömfors bruks byggda kulturmiljö av riksintresse och det nationellt värdefulla landskapsområdet Kymmene älvdals kulturområde.

**Byggnadsprojekt:** Den sökande vill uppföra två modulstugor i en våning avsedda för semesterboende och därtill anslutna modulbastur med sammankopplade terrasser i området söder om sågverket i Strömfors. Modulstugorna planeras att användas för inkvarteringsverksamhet och för att hyras ut året runt för semesterboende. Modulstugornas och basturnas väggar är huvudsakligen belagda med spegelglas och är byggda på pelare. Byggnaderna kommer även att vara konstruerade på ett sådant sätt att de lätt går att flytta på i framtiden om det skulle behövas och på så sätt underlätta återställning av marken.

Glasmodulstugans storlek är totalt cirka 25 m<sup>2</sup>-vy inräknat med den tillhörande bastun. Vid byggnadsplatsen finns ett övergivet magasin som är tätt skyddat av träd och inte synligt från stranden förutom på vintern.

Beträffande vatten och avlopp så planeras byggnaderna att förses med en egen stängd tank som regelbundet skulle tömmas via vägen norrifrån. Servicevatten och el skulle föras till platsen längs den norra vägkanten.

### **Sökandens motivering:**

Projektet innefattar lättbyggda byggnader som placeras i skogen i ett område där en väg redan är byggd. Bebyggelsen i sig påverkar inte områdets byggda kulturmiljöer, naturområden eller sin omgivning nämnvärt. Det finns även ett behov i området för mer övernattningsmöjligheter.

Byggnadsområdet ligger i den södra delen av tomten med tillräckligt långt avstånd från både det skyddade järnbruksområdet och älvstranden som är klassad som naturområde. Byggnadernas reflekterande ytor är täckta med en UV-film, som för fåglarna framstår som en fast yta, även om det mänskliga ögat inte kan se det.

Glasmodulstugorna placeras även i ett område för turistanläggningar (RM) i det preliminära utkastet för Strömfors planstomme. Detta kan anses positivt och stödja den planerade markanvändningen i området framöver.

**Plansituation:** För området gäller detaljplanen "Byggnadsplaneändring för kyrkbyn, bruks centrala och Sahamäki område". Det område inom fastigheten som undantagslovet avser är anvisad som *område för allmän parkering. En del av området får användas för bilplatser för kvartersområdena (LP-1) i den gällande detaljplanen.* Men planbeteckningen har aldrig implementerats i detta avseende.

**Hörande av grannar:** Den sökande har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka i detta ärende och godkänt att ena byggnaden placeras närmare än 4 meter från gränsen.

I samband med hörandet av grannar begärdes även ett utlåtande från Borgå museum eftersom området tillhör Strömfors bruks byggda kulturmiljö av riksintresse och det nationellt värdefulla landskapsområdet Kymmene älvdals kulturområde. I sitt utlåtande från 20.3.2023 stödjer Borgå museum denna ansökan och konstaterar att byggandet endast orsakar en liten inverkan på marken i området. Om det under byggnadsarbetet påträffas rester som kan tyda på en fornlämning så måste arbetet emellertid avbrytas och fynden rapporteras till Borgå museum.

I samband med denna ansökan hördes även Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland) som i sitt utlåtande från 3.4.2023 konstaterar att projektet inte försvårar målen för naturvård och den byggda kulturmiljön och att konstruktionen inte leder till betydande negativa effekter på miljön om direktiven i deras utlåtande beaktas. Vidare konstaterar centralen att projektet inte försvårar zonindelningen för den gällande detaljplanen eller för den planerade planstommen för området. Gällande vatten och avlopp så konstaterar NTM-centralen att skyldigheten till att ansluta till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät behöver förtydligas. Villkor för detta uttalande är att de villkor som NTM-centralen beskriver i det bifogade utlåtandet beaktas.

Miljövården i Lovisa stad har även givits möjlighet att uttala sig angående denna ansökan, och deras officiella ställningstagande är att byggnaderna behöver anslutas till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät eftersom de är placerade på vattentjänstverkets verksamhetsområde (godkänt av stadsfullmäktige i Lovisa stad 15.3.2023 § 29).

**Bedömning och motivering av undantagslovet:**

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till uppförandet av två glasmodulstugor med bastu avsedda för semesterboende. Planläggningsarkitekten konstaterar i sitt utlåtande att det planerade området för denna ansökan är i kommande planstomme anvisat som område för turism. Undantagslovet byggnader påverkar inte områdets stadsbild eller områdets byggnadshistoriska värden negativt. Ur ett stadsbildsperspektiv kan undantagslovet således godkännas.

Området i den gällande detaljplanen är anvisat som allmän parkering, men parkeringen har aldrig implementerats och platsen är oanvänd. Utifrån ett markanvändningsperspektiv är byggplatsen väl lämpad för modulstugorna och den planerade verksamheten.

Modulstugorna med de tillhörande basturna är förhållandevis små och påverkar inte området nämnvärt. Med tanke på fastighetens stora areal är det planerade projektet godtagbart gällande byggrätten. Byggnaderna planeras att anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eftersom byggnaderna är placerade på vattentjänstverkets verksamhetsområde. En vattentank planeras att användas för dricksvatten eftersom vattenledningen är placerad cirka 200 meter från byggplatsen.

För att förverkliga detta projekt behöver utlåtandena från NTM-centralen, Borgå museum och miljövården beaktas. Byggnaderna bör anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eftersom de är placerade på vattentjänstverkets verksamhetsområde.

### **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 44

lägeskarta, situationsplan, planutdrag, utlåtande från Borgå museum, utlåtande från NTM-centralen i Nyland

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja fastighet 434-481-1-388 undantagslov i enlighet med ansökan för uppförandet av två modulstugor om maximalt 30 m<sup>2</sup>-vy med bastu avsedda för semesterboende inom det området av fastigheten som anvisats i situationsplanen. Genom det här beslutet godkänns även inkvarteringsverksamheten för de båda modulsstugorna. Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I beslutet ingår även ett villkor enligt vilket utlåtandena från Borgå museum och NTM-centralen ska tas i beaktan. Dessutom bör byggnaderna anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eftersom de är placerade på vattentjänstverkets verksamhetsområde.

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

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja fastighet 434-481-1-388 undantagslov i enlighet med ansökan för uppförandet av två modulstugor om maximalt 30 m<sup>2</sup>-vy med bastu avsedda för semesterboende inom det området av fastigheten som anvisats i situationsplanen. Genom det här beslutet godkändes även inkvarteringsverksamheten för de båda modulsstugorna. Undantagslovet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I beslutet ingår även ett villkor enligt vilket utlåtandena från Borgå museum och NTM-centralen ska tas i beaktan. Dessutom bör byggnaderna anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eftersom de är placerade på vattentjänstverkets verksamhetsområde.

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

---