

Ansökan om undantagslov, 434-446-1-109, Kabbölevägen 1231

NLIN 25.05.2023 § 93
397/10.03.99.02/2023

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och planeringsassistent Pontus Edvinsson, tfn 040 583 20 29

Orsaken till undantaget: Uppförande av en ekonomibyggnad innehållande en året runt bastu och ett arbetsutrymme samt fiskebod i en strandzon som hör till ett strandområde. Vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar (72 § i markankvädnings- och bygglagen).

Läge: Fastigheten Sommarnäs, som ligger vid adressen Kabbölevägen 1231, 07750 Lovisa, har en total areal på 7 500 m² och är belägen i Kabböle. Det finns en infart till fastigheten från Kabbölevägen, och fastigheten är sedan tidigare ansluten till Pernå Skärgårds Vattenandelslags nät. Fastigheten används för året runt boende. Cirka 160 meter öster om fastigheten ligger Kabböle Marina med tillhörande hamn, café och kallstation. I nuläget passerar man genom fastigheten Sommarnäs för att komma till fyra andra fastigheter. Denna rätt att passera genom fastigheten har dock inte fastställts officiellt vid lantmäteriförrättning. På området finns också åretruntbostäder.

På den fastighet som ansökan gäller finns ett bostadshus byggt år 1914 (134 m²-vy), en ekonomibyggnad för förvaring av båtar (41 m²-vy), en ekonomibyggnad/ett förråd (23 m²-vy), en liten sommarbastu (6 m²-vy) och ett vedligger (9 m²-vy). Byggnadsrätten för fastigheten är 350 m²-vy och fastigheten har i nuläget en bebyggd våningsyta på 213 m² vilket ger 137 m²-vy oanvänd byggrätt kvar på fastigheten.

Byggnadsprojekt: Den sökande ansöker om undantagslov för att uppföra en ekonomibyggnad/året runt bastu (35 m²-vy) samt en fiskebod (12 m²-vy) på fastigheten som den sökande äger.

Den planerade ekonomibyggnaden innehåller en året runt bastu samt ett arbetsutrymme för företagsverksamhet och distansarbete. Det kommer även byggas en liten veranda utanför dörren till byggnaden. Byggnaden placeras vid kanten av en trädbevuxen kulle i den norra utkanten av fastigheten så att framkanten av bastubyggnaden/ekonomibyggnaden delvis placeras på den infart som för tillfället finns på tomten. Efter byggandet ändras de arrangemang som gäller hur man kör på tomten så att de är i enlighet med situationsplanen. Byggnaden placeras på minst fem meters avstånd från grannfastigheten och på ett sådant sätt att den ger minsta möjliga insyn från havet i och med att byggnaden ligger ungefär 35 meter från strandlinjen. Vid placeringen av byggnaden har man enligt den sökande sett till att inkräkta så lite som möjligt på naturen. Ekonomibyggnaden planeras att följa det gamla bostadshusets karaktär gällande fasadens stil och färgsättning för att passa in kustlandskapet. Byggnaden kommer att förses med el samt anslutas till vatten- och avlopp via Pernå Skärgårds Vattenandelslag, ledningen är placerad några meter väster om den planerade byggnaden.

Fiskeboden kommer att vara en kall byggnad utan el eller vatten och avlopp. Fiskeboden planeras att byggas utan ingrepp i nuvarande vegetation där grunden byggs med placerade stenar enligt gammalt

byggnadssätt. Den byggs även i gammal stil enligt övriga befintliga fiskebodan och båtförvaringsbyggnader belägna i kustområdet. Fiskeboden kommer att inrymma redskap till fiske- och båtverksamhet invid den befintliga bryggan. Fiskeboden placeras fem meter från grannfastigheten nedanför en kulle och invid ett skogsbyn samt med cirka tio meters avstånd till strandlinjen.

Sökandens motivering: Den sökande har kontaktat byggnadstillsynen och planläggningsavdelningen angående sina planer för byggandet. Eftersom huvudbyggnaden är från 1914 och belägen nära strandlinjen samt omöjlig att förstora utan att kraftigt ändra byggnadens karaktär och fastighetens kulturhistoriska värde ansågs gemensamt att ett bättre alternativ var att förverkliga den planerade ekonomibyggnaden med en året runt bastu och ett arbetsutrymme i en skild byggnad.

Den sökande bor stadigvarande på fastigheten och har ett behov av en året runt bastu som ännu inte finns på fastigheten samt möjlighet till ett utrymme för distansarbete och företagsverksamhet. Det finns en enkel liten sommarbastu (6 m²-vy) utan isolering och vatten och avlopp på fastigheten som inte är lämpad för året runt bruk. Det finns även ett behov av att förvara mer fiske- och båtutrustning på fastigheten. Den sökande motiverar detta med planbeteckningen AT i den gällande delgeneralplanen där området är anvisat för bosättning, service och idkande av näringsverksamhet.

Eftersom fastigheten är placerad på en udde begränsar detta möjligheten till placering av byggnaderna på fastigheten på grund av avståndet till strandlinjen samt ett servitut för vatten och avlopp. Fastigheten Sommarnäs har genom ett lov för servitut med en bredd på 3–4 meter till Pernå vattenandelslag möjliggjort byggande av vatten- och avlopps nät till uddens övriga fastigheter samt Marinan i Kabböle vilket har bidragit till ett ökat värde för dessa fastigheter. Detta möjliggör att dessa fastigheter även kan ansöka om rättigheter till året om fastigheter och bostäder. Samtidigt begränsar detta servitut placeringsalternativen för de planerade byggnaderna på Sommarnäs. Därför anses placeringen av byggnaderna enligt situationsplanen följa Lovisa stads byggnadsordningen i största möjliga mån.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som byområde (AT) i den gällande delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet som inte orsakar olägenheter för boendet eller miljön. Delgeneralplanen styr byggandet på den sökandes fastighet, men planen kan inte direkt användas för bygglov för AO- och AT-områden. Den planerade bastu/ekonomibyggnaden (arbetsutrymme) kan på grund av sin storlek och på grund av användningsändamålet (35 m²-vy) inte klart och tydligt tolkas som en sådan extra byggnad/ekonomibyggnad som hör till huvudbyggnaden (bostadsbyggnad). Sålunda kan det byggande som avses i ansökan inte behandlas enbart som ett ärende som gäller bygglov. Därmed ska ärendet behandlas som ett ärende som utgör ett undantag från 72 § i markanvändnings- och bygglagen. Enligt lagparagrafen i fråga ska byggandet basera sig på en sådan plan där det särskilt bestäms att planen kan användas som grund för bygglov.

Byggnadsordningens bestämmelser: Enligt Lovisa stads byggnadsordning får ett bostadshus med en maximal golvyta av 250 m²-vy uppföras på strandområdet, om inte annat anges i planen. Dessutom får

en bastubyggnad med en golvyta på högst 25 m²-vy och uthus byggas på byggplatsen. Byggplatsens totala golvyta får inte överstiga 350 m²-vy. 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. Byggnadsordningen fungerar som anvisningar som ska följas vid prövning av undantagstillstånd.

Hörande av grannar: Lovisa stad har hört fastighetens grannar. Eftersom flera grannfastigheter omfattar dödsbon hördes sammanlagt elva (11) grannar i samband med ansökan. Grannarna lämnade sammanlagt sju (7) anmärkningar som gällde osäkerhet kring hur den väg som passerar genom den sökandes fastighet kan användas efter det planerade byggandet. Två av anmärkningarna gällde också antalet byggnader på fastigheten.

Den sökande har getts möjlighet att lämna bemötanden med anledning av anmärkningarna. Den sökande har ansett att de anmärkningar som gäller den förbindelseväg som passerar genom den sökandes fastighet juridiskt sett är ogrundade. Det finns möjlighet till officiella förbindelsevägar till samtliga av fastigheterna men av en eller annan anledning har grannarna inte byggt vägarna. I årtionden har man utan tillstånd men med den sökandes tysta medgivande tagit sig till en del av grannfastigheterna via sökandes fastighet. Nu behöver fastighetsägaren området för eget bruk. Den sökande ger grannarna tillräckligt med tid för att ordna passager till sina fastigheter till exempel på det sätt som bestäms i de officiella dokumenten eller på ett sådant sätt som de själva finner lämpligt. Dessutom har den sökande muntligen meddelat att hen vid behov kan avstå från att bygga båthuset om antalet byggnader på fastigheten utgör en knäckfråga för grannarna eller tillståndsmyndigheterna.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet. Byggnadstillsynen konstaterade att bedömningen av ekonomibyggnadernas antal och kvalitet i detta fall grundar sig på prövning från fall till fall.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till uppförandet av den planerade ekonomibyggnaden innehållande en året runt bastu och ett arbetsutrymme samt fiskeboden. Avståndet till strandlinjen för ekonomibyggnaden (cirka 35 m) och fiskeboden (cirka 10 m) är försvarbart med tanke på fastighetens terräng och utformning.

Fastighetens totala byggnadsrätt överskrider inte eftersom den totala byggda våningsytan på fastigheten kommer att uppgå till cirka 260 m²-vy efter det planerade byggandet. Vidare uppfylls höjdkravet på minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet enligt Lovisa stads byggnadsordning. Den gällande delgeneralplanen kan även anses stödja byggandet på fastigheten eftersom fastigheten är belägen på ett AT-område som i huvudsak är avsett för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

I samband med att man fattat beslut om tillstånd har man vistats i terrängen på byggplatsen för att kunna bedöma huruvida byggplatsen lämpar sig för det byggande som ansökan gäller: Den klippiga byggplatsen sluttar ställvis ner mot stranden. Huvudbyggnaden är belägen närmast stranden vid kanten av en klippa som sluttar ner mot stranden och de övriga byggnaderna har grupperats på landsidan bakom klippan. Från huvudbyggnaden har man utsikt över orörd natur. Utsikten från

huvudbyggnaden vetter mot havet. I närheten av den östra utkanten av fastigheten finns den väg som leder till fastigheten och till grannfastigheterna.

I byggnadsordningen finns det inte några bestämmelser om ett maximalt antal ekonomibyggnader. Det ärende som gäller antalet byggnader avgörs således i detta enskilda fall med beaktande av bland annat byggrätten för fastigheten, fastighetens storlek, fastighetens fysiska omständigheter och dimensioner samt antalet byggnader i det befintliga byggnadsbeståndet och det befintliga byggnadsbeståndets användningsändamål. Byggplatsen är tillräckligt stor, 7 500 m², vilket betyder att byggandet av flera byggnader på fastigheten ännu inte leder till att fastigheten blir för tätt bebyggd. Den totala byggrätten, 350 m²-vy, kommer inte att överskridas. Enligt byggnadsordningen ska byggnaderna ligga på minst 40 meters avstånd från stranden. Bastu-/ekonomibyggnaden ligger på 35 meters avstånd och båthuset på 10 meters avstånd från stranden. Det kan nämnas att bastu-/ekonomibyggnaden ligger så långt bort från strandlinjen som möjligt och att det inte är naturligt att placera båthuset någon annanstans än nära strandlinjen. I detta fall smälter båthuset väl in vid kanten av sluttningen och skogsområdet. Fastighetens storlek, de planerade byggnadernas avstånd till gränserna eller stranden eller andra miljömässiga faktorer förhindrar inte att ekonomibyggnaderna på ett naturligt sätt placeras på fastighetens område. På grund av byggplatsens form, strandlinjens läge, befintliga byggnader samt vattenledningsservitut kan placeringen av nya byggnader anses vara tillräckligt motiverad, bland annat i enlighet med de skäl som den sökande har angett. Den sökandes skäl till behovet av att bygga en sådan bastubyggnad/arbetsplatsbyggnad som är ämnad för åretruntbruk och som är viktig för boende och arbete kan anses vara tillräckligt. Det finns inte några hinder för att bygga en ekonomibyggnad/bastu (35 m²-vy). Det föreligger alltså särskilda skäl till att avvika från 72 § i markanvändnings- och bygglagen och från det avstånd från strandlinjen som anges i byggnadsordningen.

På byggplatsen finns sedan tidigare tre tillståndspliktiga ekonomibyggnader (större än 10 m²-vy) som hör till huvudbyggnaden. Det båthus på 12 m²-vy som den sökande ansökt om tillstånd att bygga skulle också utgöra ett sådan byggnad. Sedan tidigare finns det en liten bastu på 6 m²-vy och två lite större ekonomibyggnader/skyddstak på ungefär 40 respektive 20 m²-vy. Dessutom finns det ett vedlider som är mindre än 10 m²-vy stort. Båthuset ligger vid stranden avskilt från övrig byggnation och tjänar sitt ändamål. På grund av användningsorsaken är det godtagbart att båthuset placeras i närheten av stranden. Ett nästan likadant båthus ligger inom synhåll på stranden mittemot. Det föreligger alltså särskilda skäl till att avvika från det avstånd från strandlinjen som anges i byggnadsordningen.

Grannskapets förbindelseled: På basis av de observationer som gjorts under vistelsen i terrängen samt på basis av den redogörelse som erhållits av lantmäteriverket och på basis av dokumenten kan det konstateras att de lagakraftvunna förbindelsearrangemang som gäller grannfastigheterna och som antecknats i registren inte utgör ett hinder för att bygga byggnader på den plats man ansökt om på fastighet Rnr 434-446-1-109.

Grannfastigheterna har inte vägrätt till den väg som löper genom Sommarnäs. Grannfastigheternas vägrätter har avgjorts eller fastställts på annat sätt och vunnit laga kraft. Det kan nämnas att den servitutsväg som dragits från område Rnr 1-132 mot nordost kan förverkligas även om man måste ta sig över en liten kulle innan man ansluter till allmän väg. Den servitutsväg som dragits längs gränsen vid fastighet Rnr 1-109 är däremot väldigt brant vad gäller den norra delen. Ovanpå den gällande dragningen

av servitutsvägen har på det området som hör till fastighet Rnr 1:62 byggts en ekonomibyggnad. Ett sådant kartutdrag ur lantmäteriverkets fastighetsregister som beskriver gällande vägförbindelser har bifogats. Endast till fastighet Rnr 1:109, som ansöker om tillstånd, har vägförbindelserna ordnats i enlighet med gällande servitut.

Den sökande har i samband med den vistelse i terrängen som gäller tillståndet berättat att hen ger grannarna rimligt med tid innan den inofficiella förbindelsevägen stängs. Även om den nuvarande vägen inte har förklarats laglig är det vettigt att ge grannfastigheterna tid att bygga en ny ersättande förbindelseväg. I vilket fall som helst måste utryckningsfordonen vid behov kunna ta sig till byggplatserna oberoende av lagkraftvunna regleringar som gäller privata vägar eller servitut.

Slutsats: 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 naturvärden
- 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 52

lägeskarta, situationsplan, planutdrag från delgeneralplan, karta över vägservitut, bild över vägservitutets startpunkt, baskarta

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att bevilja fastighet 434-446-1-109 tillstånd till undantag från bestämmelsen i 72 § i markanvändnings- och bygglagen och från den bestämmelse i Lovisa stads byggnadsordning som gäller avståndet från strandlinjen. I enlighet med ansökan beviljas tillstånd för att bygga en bastubyggnad/arbetsplatsbyggnad på högst 35 m²-vy för företagsverksamhet och distansarbete samt för byggandet av en fiskebod/ett båthus på högst 12 m²-vy.

Undantagstillstånd beviljas i enlighet med den situationsplan som bifogats samt på sådana grunder som mer detaljerat framgår av föredragningstexten.

Villkor för beslutet: I samband med bygglovet ska man se till att byggnadens färg lämpar sig för kustlandskapet och för byggplatsens färgskala i övrigt. I samband med bygglovet ska den sökande lägga fram en plan där man för byggnaden använder en färg som lämpar sig för terrängen och kustlandskapet samt för byggnadens omgivning. Ljusa färger som står i kontrast till omgivningen är förbjudna.

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

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att bevilja fastighet 434-446-1-109 tillstånd till undantag från bestämmelsen i 72 § i markanvändnings- och bygglagen och från den bestämmelse i Lovisa stads byggnadsordning som gäller avståndet från strandlinjen. I enlighet med ansökan beviljades tillstånd för att bygga en bastubyggnad/arbetsplatsbyggnad på högst 35 m²-vy för företagsverksamhet och distansarbete samt för byggandet av en fiskebod/ett båthus på högst 12 m²-vy.

Undantagstillstånd beviljades i enlighet med den situationsplan som bifogats samt på sådana grunder som mer detaljerat framgår av föredragnings-texten.

Villkor för beslutet: I samband med bygglovet ska man se till att byggnadens färg lämpar sig för kustlandskapet och för byggplatsens färgskala i övrigt. I samband med bygglovet ska den sökande lägga fram en plan där man för byggnaden använder en färg som lämpar sig för terrängen och kustlandskapet samt för byggnadens omgivning. Ljusa färger som står i kontrast till omgivningen är förbjudna.

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
