

Ansökan om undantagslov, 434-410-10-70, Lekarvägen 65, 07940 Lovisa

NLIN 15.06.2023 § 103
496/10.03.99.02/2023

Beredning

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

Orsaken till undantaget: Uppförande av ytterligare ett mindre bostadshus på fastigheten, varvid bostadshusets byggrätt överskrids jämfört med gällande plan.

Läge: Fastigheten som ligger vid adressen Lekarvägen 65, 07940 Lovisa, har en total storlek på 4 050 m² och är belägen vid Lekarberget. Det finns en infart till fastigheten från Lekarvägen. I området finns både fritidsbostäder samt åretruntbostäder. På fastigheten finns en bostadsbyggnad (211 m²-vy), en bastubyggnad (35 m²-vy), bilgarage (36 m²-vy) med ett tillhörande biltak (72 m²) och en båtbod (cirka 40 m²-vy).

Byggnadsprojekt: I ansökan står följande: Fastigheten ägs av ett företag. Den nuvarande bastubyggnaden (35 m²-vy) byggdes nära gränsen med grannens medgivande och den är i akut behov av renovering. Företagets mål är att renovera och förändra den nuvarande bastubyggnaden interiört och exteriört samt att bygga en tillbyggnad (65 m²-vy) till bastubyggnaden, med moderna matsalar och kök. Samtidigt ändras användningsändamålet från bastubyggnad till sidolägenhet, på grund av tillbyggnadsdelens (köksdelens) utrustning. Den sammanlagda storleken för bastun och tillbyggnaden skulle uppgå till högst 100 m²-vy. Placeringen för tillbyggnaden väljs efter den nuvarande byggnadens läge, bort från gränsen, i fortsättningen av bastubyggnaden som ska renoveras. Lokalerna förses med toaletter, vatten och avlopp kommer att genomföras genom borrhål på fastigheten, avloppsvatten leds till slutna tank och grävattenrening för tvättvatten från bastu och kök enligt separat plan. Undantagslov krävs för ett överskridande av högst 40 m²-vy enligt den gällande planen.

Sökandens motivering: Sammankopplingen av golvytan för bastun och den planerade tillbyggnaden är nödvändig för en tillräckligt bred dimensionering av rummen med hänsyn till bestämmelserna för rörelsehinder. Samtidigt möjliggör lokalerna, förutom tvätt, övernattningar, matlagning och ett rörelsemässigt mer mångsidigt utnyttjande av tomten. Byggnadens energieffektivitet förbättras tekniskt och genom effektivare värmeisolering. Även fönster och dörrar ska förnyas och våtrummen ska byggas för att vara trygga och hälsosamma istället för de befintliga. Den gamla bastubyggnadens nuvarande strukturer och dimensioner gör det inte möjligt att förnya funktionerna, så att öka golvytan är också nödvändig för att förbättra energieffektiviteten.

Projektet avviker när det gäller sammankopplingen av golvytan, ändrar bastubyggnadens användningsändamål till en sidolägenhet. När det gäller storleken och utformningen på altanen så är den dimensionerad med hänsyn till bestämmelserna för rörelsehinder på ett sådant sätt att den kan nås utan hinder vid behov.

Grannar har hörts gällande både undantagslov och bygglov och har inte haft något att påpeka. Samtidigt har en höjdmätning gjorts för bastubyggnaden och det har säkerställts att byggnaden ligger kvar över

översvämningsvattengränserna. Syftet är att lämna bygglovsansökan i avvaktan på handläggning och beslut av undantagslov.

Plansituation: För området gäller Lovisa stranddelgeneralplan fastställd 2009. Delgeneralplanen kan användas som grund för beviljande av bygglov enligt 72 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande enligt delgeneralplan på RA- och AP-områden. Fastigheten är anvisad till ett småhusdominerat område (AP) i den gällande planen. *På byggplatsen får uppföras en bostadsbyggnad i högst två våningar med en våningsyta på högst 250 m². Byggnaden får inrymma högst två bostäder. Utöver bostadsbyggnaden får på byggplatsen uppföras ekonomibygnader i en våning men en våningsyta på sammanlagt högst 100 m². Byggnaden ska vara placerad minst 25 m från strandlinjen vid medelvattenstånd med undantag av en högst 20 m² bastubyggnad, som får finnas minst 10 m från strandlinjen vid medelvattenstånd. På stranden får dessutom byggas ett högst 60 m² båthus, vars färgsättning ska urskiljas så litet som möjligt. Byggplatsens trädbestånd och annan vegetation ska bevaras så nära naturtillstånd som möjligt, i synnerhet i zonen mellan byggnaderna och strandlinjen. Trädbeståndet på stranden ska behandlas enligt goda skogsvårdsrekommendationer så att i synnerhet gamla, grova och landskapsmässigt värdefulla träd bevaras.*

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

Miljövården i Lovisa stad har även givits möjlighet att uttala sig angående denna ansökan. I sitt utlåtande framför miljövården i Lovisa att: *Fastighetens avloppsvatten ska behandlas som ett separat avlopp, så att allt toalettwater leds till en slutna tank, både från nybyggnaden och huvudbyggnaden. Tvättvattnet i nybyggnaden ska behandlas i ett grävattenfilter, vars dimensioner bör göras enligt maximal användning. Utloppspunkten för renat avloppsvatten ska vara minst 25 meter från stranden.*

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till renoveringen av den gamla bastubyggnaden (35 m²-vy) samt den planerade tillbyggnaden (65 m²-vy, där byggnaden totalt skulle uppgå till 100 m²-vy efter sammankopplingen av golvytan). Projektet kan motiveras med att det finns ett stort renoveringsbehov av den gamla bastubyggnaden samt att göra byggnaden tillgänglighetsanpassad med hänsyn för bestämmelserna för rörelsehindrade. Den sökande uppger även att företaget har ett behov av mer utrymme för sin personal och för ett mer mångsidigt användande av fastigheten.

Vid handläggningen av denna ansökan kommer den nya byggnaden att utvärderas som ett bostadshus, eftersom tillståndspraxisen inte erkänner begreppet sidolägenhet. Bedömningen utgår från rumsindelningen då byggnaden kommer att ha tvättmöjligheter, kök och sovrum så det är egentligen ett bostadshus. Därför behandlas denna ansökan som ett undantagslov avseende överskridande av byggrätten för bostäder med 61 m²-vy och som ett undantag från antalet bostadshus. Planen godkänner endast ett tvålägenhetsbostadshus.

Enligt den gällande stranddelgeneralplanen kan ett tvålägenhetsbostadshus med en maximal storlek på 250 m² byggas. Fastigheten har sedan tidigare ett bostadshus (211 m²-vy), vilket skulle innebära att efter uppförandet av ett nytt bostadshus (100 m²-vy) skulle våningsytan för bostadshus på fastigheten vara 311 m²-vy. Efter det

planerade bygget skulle den totala byggda våningsytan på fastigheten uppgå till 394 m²-vy, den totala tillåtna våningsytan på fastigheten enligt den gällande planen är maximalt 430 m²-vy och överskrids inte i detta byggprojekt. Ur övergripande byggrättssynpunkt överstiger byggmängden inte vad som är tillåtet i planen.

Byggnadens placering är också acceptabel med tanke på byggarbetsplatsens terräng, form och byggnadens placering i förhållande till stranden (ca 20 meter). Byggnaden kommer också att placeras tillräckligt högt över översvämningsnivåerna.

Bostadshuset enligt ansökan (100 m²-vy) ligger i omedelbar närhet av den större huvudbyggnaden (211 m²-vy) på samma innergård. Därför är avvikelserna från den tvålägenhetslösningen som formeln tillåter relativt liten. Ett undantag från föreskriften för ett bostadshus kan accepteras.

För att förverkliga detta projekt behöver utlåtandet från miljövärden i Lovisa följas gällande hanteringen av vatten- och avlopp.

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 57

lägeskarta, situationsplan, planutdrag, utlåtande från miljövärden, planlösning

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att bevilja undantagslov för fastighet 434-410-10-70 för uppförande av ett bostadshus med en maximal storlek på 100 m²-vy och den tillhörande uteterrassen enligt bifogad situationsplan och utifrån det som tydligare framgår av föredragningstexten.

Beslutet innehåller ett villkor för bygglovet:

Fastighetens avloppsvatten ska behandlas som ett separat avlopp, så att allt toalettwater leds till en sluten tank, både från nybyggnaden och huvudbyggnaden. Tvättvattnet i nybyggnaden ska behandlas i ett grävattenfilter, vars dimensioner bör göras enligt maximal användning.

Utløppspunkten for renet avløppsvatten ska vara minst 25 meter från stranden.

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 undantagslov för fastighet 434-410-10-70 för uppförande av ett bostadshus med en maximal storlek på 100 m²-vy och den tillhörande uteterrassen enligt bifogad situationsplan och utifrån det som tydligare framgår av föredragningsstexten.

Beslutet innehåller ett villkor för bygglovet:

I bygglovet ska utlåtagendet från miljövården beaktas.

Trädbeståndet på stranden ska bevaras.

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
