

Ansökan om undantagslov, 434-415-2-12, Trollängen

NLIN 24.08.2023 § 114
687/10.03.99.02/2023

Beredning

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

Orsaken till undantaget: Byggande av tre fritidsbostäder och bastu på tre byggarbetsplatser enligt strandgeneralplanen. Byggprojektet kommer att genomföras som en helhet, men projektet kommer att behandlas som tre separata byggarbetsplatser gällande undantagslovet. Undantagslovet gäller två byggarbetsplatser enligt planen. Anledningen till undantagslovet är att den golvyta som tillåts för fritidsbyggnaden och avståndet till strandlinjen avviker från strandgeneralplanens föreskrifter enligt situationsplanen på byggarbetsplatserna två och tre.

Läge: Fastigheten Trollängen, som ligger vid Strömslandet har en total areal på 27,39 hektar. Det planlagda området med de tre byggplatserna där den sökande planerar att bygga har en areal på cirka 5,6 hektar. Fastigheten är i nuläget obebyggd och det går en väg från Strömslandsvägen genom fastigheten till grannfastigheterna.

Byggnadsprojekt: Sökandens avsikt är att genomföra ett komplex bestående av tre fritidsbostäder, ett biltak och en bastu. Byggnaderna kommer att byggas av naturmaterial, fastigheten är för närvarande obebyggd och sökanden planerar även att bygga en väg till byggarbetsplatserna på sin fastighet. Tanken är att familjen gemensamt ska använda alla byggnader och hela det komplex som de tre byggarbetsplatserna bildar. Ett av huvudmålen för projektet är en naturvänlig bebyggelse som passar in naturligt i landskapet och är delvist gömda från havet sett. Den sökande kommer försöker placera byggnaderna så noggrant som möjligt så att den befintliga landskapsmiljön förblir naturlig och så orörd som möjligt. För att undvika framtida översvämningsrisker så är byggnadernas golvyta placerad på en nivå med minst +2,8 meter över medelhavsnivån eller högre.

I gällande delgeneralplan är hela området innefattande de tre byggarbetsplatserna utsett till RA3-område och de är planerade på ett sådant sätt att området vid behov kan delas upp i tre olika fastigheter i framtiden. Varje byggplats har enligt planen rätt att bygga en fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en bastubyggnad om högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m²-vy. Alla tre huvudbyggnader som ligger på byggarbetsplatserna behandlas i detta beslut som fritidsbostäder, även om de har andra namn i situationsplanen och i presentationstexten, beroende på deras användningsområde.

- Byggnadsplats 1 (2,59 ha) innefattar en studio (77 m²-vy) med en terrass (73 m²). Avståndet till strandlinjen är cirka 60 meter.
- Byggnadsplats 2 (2,92 ha) innefattar en huvudbyggnad (156 m²-vy) med en terrass (151 m²) samt en bastu 25 m²-vy med en terrass (21 m²).
- Byggnadsplats 3 (1,47 ha) innefattar en gäststuga (122 m²-vy) med en terrass (82 m²) samt ett biltak (33 m²).

Den sammanlagda golvytan blir 413 m²-vy efter det planerade bygget och överstiger inte den sammanlagda byggrätten för de tre byggnadsplatserna i gällande delgeneralplanen på 480 m²-vy.

Sökanden har bifogat en konceptplan för vatten- och avloppsrening relaterad till projektet, där de beskriver att de vill använda sig av miljövänliga lösningar och kommer att följa anvisningarna i gällande delöversiktsplan. Huvudmålen är:

- Gemensam hushållsvattenbrunn på byggarbetsplatsen, bastubyggnadens vatten hämtas med bärwater.
- Vattenfria lågenergitoaletter (kompost/brännbara)
- Gråvatten behandlas i septiktankar och med hjälp av jordsug.

Gällande el och uppvärmning så planeras husen byggas enligt dagens bästa normer, att maximera användningen av naturligt ljus för att skapa energieffektiva byggnader. Den sökande kommer att använda passiv energidesign så långt som möjligt. Byggnaderna kommer anslutas till det allmänna elnätet. Ett förslag till värmenergikälla är bergvärmepump för att producera värme för golvvärme och varmvattenbehov.

Sökandens motivering: Sökanden och dennes familj har långa släkttrötter i Lovisatrakten. Anledningen till projektet är att den sökande som bor utomlands behöver plats för sin familj och släkt när de besöker fastigheten de äger. Den sökande vill nu bygga miljöanpassade fritidsbyggnader med tillräckligt med plats för familjebesök i området. Sökanden motiverar även bygget med fastighetens stora storlek (27,39 hektar), möjligheten att bygga hållbart och energieffektivt samt RA3-beteckningen i gällande delöversiktsplan.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Den fastighet som undantagslov avser är anvisad som område för fritidsbostäder (RA3) i den gällande delgeneralplanen. På en byggnadsplats får uppföras högst följande byggnader: En fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en bastubyggnad om högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får dock inte överstiga 5 % av byggnadsplatsens areal. Den gällande delgeneralplanen kan på RA- och RM-områden användas som grund för beviljande av bygglov i enlighet med densamma.

Byggnadsordningens bestämmelser: Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska byggnader och konstruktioner med tak placeras 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 undantagslov.

Hörande av grannar: Den sökande samt Lovisa stad har hört grannarna som inte har haft något att påpeka.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet.

Miljöårsenheten i Lovisa stad har även tagit del av ansökan och miljöårsenheten konstaterar, att den planerade behandlingen av grått

avloppsvatten och placeringen utloppsställena för avloppsvatten uppfyller kriterierna i miljöskyddsföreskrifterna.

Bedömning och motivering av undantagslov:

Stadsplaneringsavdelningen ser positivt på byggandet på de tre byggarbetsplatserna enligt stranddelgenerelplanen där de tre planerade fritidsbostäderna, en bastu och en carport ska byggas. Den sammanlagda byggrätten för de tre byggarbetsplatserna kommer inte att överskridas.

- På byggnadsplats 1 så behövs inget undantagslov.
- På byggnadsplats 2 så överskrids byggrätten för fritidsbostaden med 56 m²-vy (total storlek på fritidsbostaden är 156 m²-vy) samt en liten avvikelse från minimiavståndet till strandlinjen eftersom byggnaden kommer att placeras cirka 35 meter från strandlinjen där det minsta tillåtna avståndet är 40 meter. En golvyta som är större än vad som är tillåtet för en fritidsbostad är acceptabelt med hänsyn till dess återhållna fasad. En liten avvikelse från strandlinjeavståndet är acceptabelt eftersom byggnaden är väl anpassad till omgivande terräng. Bastubyggnaden följer anvisningarna i delgeneralplanen när det kommer till storleken (25 m²-vy) men på grund av terrängen kommer den sida av byggnaden som är närmast strandlinjen placeras på ett avstånd på cirka 12 meter från strandlinjen. Det minsta tillåtna avståndet enligt Lovisa stads byggnadsordning är 20 meter från strandlinjen. Bastun har placerats med respekt för och med hänsyn till naturmiljön, så det finns inget hinder att avvika från bestämmelserna om strandlinjeavstånd.
- På byggnadsplats 3 överstiger fritidslägenheten den tillåtna byggrätten med 22 m²-vy (fritidslägenhetens totala storlek är 122 m²-vy). En avvikelse från minimiavståndet från strandlinjen är nödvändig då byggnaden placeras cirka 27 meter från strandlinjen, med minsta tillåtna avstånd 40 meter. Byggnaden är utifrån byggnadens fasadritning oansenlig i det avlägsna landskapet och intrånget i byggrätten är ringa. Biltaket (33 m²-vy) uppfyller planens föreskrifter, och den behöver inget undantagslov.

Helhetsbedömning: Med tanke på fastighetens stora areal är mängden planerad konstruktion rimlig. Den totala byggrätten som tillåts för de tre byggarbetsplatserna överskrids inte och de enskilda byggarbetsplatsernas avvikelser är rimliga. Att överskrida byggrätten för fritidsbostäderna på byggarbetsplatserna 2 och 3 kan anses godtagbart. Bebyggelsens placering kan också anses acceptabel med tanke på fastighetens terräng och form, där byggnaderna har placerats med respekt för miljö och natur. Vidare så uppfylls höjkravet på minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet enligt Lovisa stads byggnadsordning för de planerade byggnaderna.

Det planerade byggandet strider inte mot andan och syftet med gällande strandöversiktsplan.

I byggandet bör man vara uppmärksam på färgerna på byggnaderna som passar terrängen och landskapet.

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 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 63

lägeskarta, situationsplan, planutdrag från delgeneralplan, projektbeskrivning

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att bevilja undantagslov för fastighet 434-415-2-12 enligt följande: Byggnadsplats två och tre beviljas undantag från den maximala golvytan för en fritidsbyggnad om 100 m²-vy för en byggarbetsplats vid vattnet i gällande stranddelgeneralplan. Därutöver beviljas byggarbetsplatserna två och tre undantagslov från byggnadsordningens reglering avseende minimiavståndet på 40 meter för fritidsbyggnader och 20 meter för bastubyggnader till strandlinjen. Undantagslovet 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 undantagslov för fastighet 434-415-2-12 enligt följande: Byggnadsplats två och tre beviljades undantag från den maximala golvytan för en fritidsbyggnad om 100 m²-vy för en byggarbetsplats vid vattnet i gällande stranddelgeneralplan. Därutöver beviljades byggarbetsplatserna två och tre undantagslov från byggnadsordningens reglering avseende minimiavståndet på 40 meter för fritidsbyggnader och 20 meter för

bastubyggnader till strandlinjen. Undantagslovet beviljades 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 under en period på två år inom vilken man måste ansöka om bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov.

För kännedom

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