

## Ansökan om undantagslov, 434-447-1-39, Kejvsalö 813, 07910 Valkom

NLIN 26.10.2023 § 141  
823/10.03.99.02/2023

Beredning

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

**Orsaken till undantaget:** Uppförande av ytterligare en ekonomibyggnad (50 m<sup>2</sup>-vy), som överskrider den maximalt tillåtna byggrätten för ekonomibyggnader i delgeneralplanen med 47 m<sup>2</sup>-vy. Den totala byggrätten på 160 m<sup>2</sup>-vy som fastställts för byggplatsen i delgeneralplanen överskrids därmed också med 47 m<sup>2</sup>-vy, den totala våningsytan på fastigheten efter byggprojekt skulle då uppgå till 207 m<sup>2</sup>-vy.

**Läge:** Fastigheten Nokkila ligger på adressen Kejvsalö 813, 07910 Valkom vid Bonäsudden på ön Kejvsalö och har en total areal på 9 770 m<sup>2</sup>. På den fastighet som den sökande äger finns en fritidsbostad om 100 m<sup>2</sup>-vy, bastu 25 m<sup>2</sup>-vy, förråd om totalt 32 m<sup>2</sup>-vy samt ett utedass. Fastigheten omges av naturskyddsområde (Bonäsvikens naturskyddsområde, YSA204820).

**Byggnadsprojekt:** Den sökande vill bygga ytterligare en kall ekonomibyggnad för förvaring om maximalt 50 m<sup>2</sup>-vy, t.ex. för den utrustning och verktyg som behövs för skogsbruk. Ekonomibyggnaden planeras att placeras i närheten av fastighetens södra hörn med ca 80 meter från strandlinjen och kommer med största sannolikhet bli vanlig sadeltaksbyggnad, med naturfärgad träpanel. Enligt denna placering förväntas byggnaden inte att synas från stranden och där med ändras inte landskapsbilden från havet sett nämnvärt. Byggnaden skulle placeras i anslutning till nuvarande bebyggelse och inverkan på naturen är ringa. Det 12,5 hektar stora skogbevuxna området runt fastigheten är också i den sökandes ägo. Fastigheten har inga rågrannar och närmaste granne är ca 150–200 meter bort, med tät skog emellan, helt utan insyn. Byggnaden stör därmed inte grannarna. Ekonomibyggnaden kommer inte ha vatten eller avlopp, men el dras till byggnaden.

**Sökandens motivering:** Sökanden motiverar sin ansökan t.ex. enligt följande (referenstext): Det finns ett stort behov av ytterligare förvaring då fastigheten är en skärgårdsgård med skogsägande som används som fritidshus på sommaren och tidvis även andra årstider. Sökanden äger/förvaltar inte bara fritidsfastigheten om cirka en hektar utan även den omgivande skogsfastigheten om 12,5 hektar samt en tredje skogsfastighet om cirka 15 hektar. I dessa områden bedrivs skogsbruket huvudsakligen som ett privat arbete, varför behovet av förvaring av skogsutrustning är stort. Det finns även behov av förvaring av fiskeutrustning och annan fiske- och båtutrustning. Ekonomibyggnaden behövs också för förvaring av andra saker som verktyg och trädgårdsredskap, bohag, leksaker och sportutrustning samt utemöbler (t.ex. grill). Liksom övriga byggnader på fastigheten är avsikten att bygga en "bod", som till form, storlek, material och färg passar landskapet och det befintliga byggnadsbeståndet. Fastighetens övriga byggnader slutbesiktigades i augusti 2022 utan några kommentarer. I samband med detta framkom inget som tydde på att tilläggsbyggnaden inte skulle kunna placeras på ett ändamålsenligt sätt och som skulle tillgodose behovet av ytterligare ytor utan att påverka landskap, naturvärden eller grannar.

**Plansituation:** För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som område för fritidsbostäder (RA1) i den gällande delgeneralplanen. På en byggnadsplats får uppföras högst följande byggnader: En fritidsbostad om högst 100 m<sup>2</sup>-vy, en bastubyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m<sup>2</sup>-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.

**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 m<sup>2</sup>-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 äger grannfastigheten som gränsar till byggarbetsplatsen. Närmaste nästa byggarbetsplats/fastighet ligger cirka 200 meter bort, och det finns ingen siktlinje från den planerade byggplatsen för ekonomibygnaden. Med hänsyn till avståndet och byggprojektets storlekskategori har fastighetsägare längre bort inte ansetts behöva höras om denna undantagslovsansökan.

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

**Bedömning och motivering av undantagslovet:** Undantag från den samlade byggrätten utvärderas i förhållande till byggarbetsplatsens egenskaper och de effekter som byggprojektet orsakar. Fastigheten som byggarbetsplatsen ligger på är nästan en hektar stor. Den stora ytan av målfastigheten/byggarbetsplatsen talar för att den maximala byggrätten på 160 m<sup>2</sup>-vy som anges i planen överskrids med 47 m<sup>2</sup>-vy upp till 207 m<sup>2</sup>-vy. Placeringen av ekonomibygnaden på den bakre delen av byggarbetsplatsen förändrar inte vyn från vattnet till byggarbetsplatsen. Den planerade placeringen av ekonomibygnaden på ett avstånd av 80 meter från strandlinjen förordar undantag från den för ekonomibygnaden föreskrivna maximala golvytan om 35 m<sup>2</sup>-vy till 50 m<sup>2</sup>-vy enligt ansökan. Placeringen av konstruktionen kan också anses acceptabel med tanke på fastighetens terräng och form, där byggnaderna placeras med respekt för miljön. Dessutom uppfylls höjdkravet på minst +2,8 meter över medelhavsytan i Lovisa stads byggnadsordning.

Sökanden har även motiverat ansökan med operativa skäl, bl.a. med behov av att placera utrustning med anknytning till skogsvården i anslutning till fritidsfastigheten och det befintliga byggnadsbeståndet, varvid det inte behövs någon separat byggnad för skogsfastigheten för att förlägga förnödenheterna.

Stadsbyggnadsavdelningen bedömer att det planerade bygget inte strider mot den gällande delöversiktsplanens anda och syfte.

Vid byggande bör det noteras att byggnadernas färgsättning ska matcha terräng och landskap.

**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 79

situationsplan, planutdrag från delgeneralplan, miljökartan

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att bevilja undantagslov för fastighet 434-447-1-39 enligt följande: Undantagslov från byggrättsbestämmelserna avseende delgeneralplanens RA-område så att en ny ekonomibyggnad med en storlek om högst 50 m<sup>2</sup>-vy kan byggas på byggarbetsplatsen enligt bifogad situationsplan och på grundval av närmare skäl i föredragningstexten. Byggarbetsplatsens totala byggrätt får inte överstiga en yta av 210 m<sup>2</sup>-vy (ett utedass vars yta inte anges i ansökan räknas inte till denna totala byggrätt).

Villkor för beslutet: I samband med bygglovet ska man se till att byggnadens färg lämpar sig för kustlandskapet och för byggplatsens färgskala i övrigt. 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.

Behandling

**Teknisk korrigerig** av föredragningstexten i stycket Byggnadsprojekt: "landskapsbilden" till "landskapsbilden från havet sett".

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att bevilja undantagslov för fastighet 434-447-1-39 enligt följande: Undantagslov från byggrättsbestämmelserna avseende delgeneralplanens RA-område så att en ny ekonomibyggnad med en storlek om högst 50 m<sup>2</sup>-vy kan byggas på byggarbetsplatsen enligt bifogad situationsplan och på grundval av närmare skäl i föredragningstexten. Byggarbetsplatsens totala byggrätt får inte överstiga en yta av 210 m<sup>2</sup>-vy (ett utedass vars yta inte anges i ansökan räknas inte till denna totala byggrätt).

Villkor för beslutet: I samband med bygglovets ska man se till att byggnadens färg lämpar sig för kustlandskapet och för byggplatsens färgskala i övrigt. 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

Sökanden  
Byggnadstillsynen  
Stadsplaneringsavdelningen  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

- - -