

## Ansökan om undantagslov, 434-404-3-1, Fantsnäsvägen 132, 07910 Lovisa

NLIN 25.01.2024 § 7  
1108/10.03.99.02/2023

### Beredning

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

**Orsak till undantaget:** Uppförande av en ny fritidsbostad (120 m<sup>2</sup>-vy) utanför planlagt område inom strandområde på en gammal byggplats. Byggplatsen ligger inom området för planförslaget för Valkom delgeneralplan som är under arbete. I förslaget till delgeneralplan är platsen anvisad som RA-område, det vill säga område för fritidsbostäder. 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 markanvändnings- och bygglagen).

**Läge:** Fastigheten Villa Franca ligger på adressen Fantsnäsvägen 132, 07910 Lovisa, vid Nothusudden och har en total areal på 9 704 m<sup>2</sup>. På den fastighet som den sökande äger finns sedan tidigare en bastubyggnad om 20 m<sup>2</sup>-vy och en ekonomibygnad om 40 m<sup>2</sup>-vy. Det finns en infart till fastigheten från Fantsnäsvägen.

**Byggnadsprojekt:** Den sökande vill bygga en fritidsbostad om maximalt 120 m<sup>2</sup>-vy med tillhörande terrass på fastigheten. Det finns sedan tidigare en bastubyggnad (20 m<sup>2</sup>-vy) och en ekonomibygnad (40 m<sup>2</sup>-vy) på fastigheten. Den planerade fritidsbostaden kommer att placeras cirka 32,5 meter från strandlinjen och med minst 5 meters avstånd till grannfastigheten.

Den sökande kommer att följa Lovisa stads direktiv gällande vatten och avlopp. Planen är i nuläget att installera en torrtoalett och behandla grävatten via ett grävattenfilter. Fritidshuset kommer att förses med el.

**Sökandens motivering:** Den sökande motiverar sitt projekt med att fastigheten är tillräckligt stor och är markerad som en gammal byggplats där det sedan tidigare finns en bastubyggnad och en ekonomibygnad. Fastigheten är även anvisad som ett RA-område (område för fritidsbostäder) i planförslaget för delgeneralplanen för Valkom som är under arbete. Det finns även en befintlig väg fram till fastigheten.

**Plansituation:** Fastigheten 434-404-3-1 ligger utanför planerat område, men inom området för Valkom delgeneralplan som är under arbete där fastigheten är markerad som en gammal byggplats. Enligt planförslaget för Valkom delgeneralplan får man på RA-område uppföra en fritidsbyggnad med högst 1,5 våningar och en våningsyta på 120 m<sup>2</sup>-vy med en bostad. På byggplatsen är det utöver bostadsbyggnaden tillåtet att uppföra ekonomibygnader i en våning med en våningsyta på sammanlagt högst 60 m<sup>2</sup>-vy. Byggnaden ska placeras på minst 25 meters avstånd från strandlinjen vid genomsnittlig vattennivå, med undantag av en bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup>-vy, som får placeras på minst 10 meters avstånd från strandlinjen.

**Byggnadsordningens bestämmelser:** På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m<sup>2</sup>. På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m<sup>2</sup>, samt

ekonomibyggnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>-vy får uppföras närmare strandlinjen än förenämnda antal meter, dock minst 20 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd.

**Hörande av grannar:** Den sökande har hört grannarna som inte har haft något att anmärka.

**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:**

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till uppförandet av den planerade fritidsbostaden eftersom fastigheten är tillräckligt stor och är även en gammal byggarbetsplats I planförslaget för Valkom delgeneralplan är fastigheten även anvisad inom ett RA-område (område för fritidsbostäder) vilket stödjer den sökandes byggprojekt både vad gäller byggrätt och tillräckligt långt avstånd till strandlinjen. Den totala byggrätten inom ett RA-områden i Valkom delgeneralplan samt Lovisa byggnadsordning är maximalt 200 m<sup>2</sup>-vy. Den totala byggda våningsytan på fastigheten kommer efter byggprojektet uppgå till sammanlagt 180 m<sup>2</sup>-vy + terrass. Alltså fritidshus 120 m<sup>2</sup>-vy, den befintliga ekonomibyggnaden 40 m<sup>2</sup>-vy och bastubyggnaden om 20 m<sup>2</sup>-vy

Eftersom Valkom delgeneralplan ännu inte är i kraft så kan överensställningen med planen anses positiv, men ansökan behöver i detta skede behandlas utifrån Lovisa stads byggnadsordning. Den planerade nya fritidsbostaden (maximalt 120 m<sup>2</sup>-vy) överskrider byggrätten för fritidsbostäder enligt Lovisa stads byggnadsordning (100 m<sup>2</sup>-vy) med 20 m<sup>2</sup>-vy. Det planerade byggandet följer direktiven och byggrätten anvisad i Valkom delgeneralplan (120 m<sup>2</sup>-vy), fritidsbostaden uppfyller också avståndet till strandlinjen (25 meter).

Undantag från byggnadsordningen: Fritidsbostaden uppfyller höjdkravet på minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. Det behövs emellertid ett undantag för att frångå bestämmelserna gällande avståndet till strandlinjen för den nya fritidsbostaden. Enligt byggnadsordningen ska avståndet till strandlinjen vara minst 40 meter, medan den planerade fritidsbostadens avstånd till strandlinjen är cirka 32,5 meter. Undantaget kan beviljas eftersom det nya fritidshuset uppfyller kraven i riktlinjerna i den planerade Valkom delgeneralplan på ett avstånd av minst 25 meter från strandlinjen och fritidshusets läge kan anses godtagbart med beaktande av terräng och tomtens storlek.

Vid byggande bör det noteras att byggnadens 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 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 4

lägeskarta, situationsplan, planutdrag och plankarta med beteckningar från planförslaget för Valkom delgeneralplan

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att enligt ansökan bevilja fastigheten 434-404-3-1 undantagslov att avvika från 72 § MBL för uppförande av en högst 120 m<sup>2</sup>-vy fritidsbostad med tillhörande terrass. Med detta beslut beviljas även ett undantag från Lovisas byggordning för placeringen av fritidsbostaden på minst 40 meters avstånd från strandlinjen. Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I samband med bygglovet ska det säkerställas att byggnadens färgsättning anpassas till terräng och landskap. Ljusa färger eller färger som tydligt sticker ut från terrängen får inte användas på fasaden.

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

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att enligt ansökan bevilja fastigheten 434-404-3-1 undantagslov att avvika från 72 § MBL för uppförande av en högst 120 m<sup>2</sup>-vy fritidsbostad med tillhörande terrass. Med detta beslut beviljades även ett undantag från Lovisas byggordning för placeringen av fritidsbostaden på minst 40 meters avstånd från strandlinjen. Undantagslovet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I samband med bygglovet ska det säkerställas att byggnadens färgsättning anpassas till terräng och landskap. Ljusa färger eller färger som tydligt sticker ut från terrängen får inte användas på fasaden.

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

---