

Ansökan om undantagslov, 434-485-5-7, Brännholmsvägen 230, 07900 Lovisa

NLIN 29.02.2024 § 27
1005/10.03.99.02/2023

Beredning

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

Orsak till undantaget: Ägaren till fastigheten 434-485-5-7 ansöker om undantagslov från en bestämmelse och beteckning i strandgeneralplanen som gäller användningsändamålet för ett kvarter som anvisats som område för fritidsbostäder. Genom undantaget vill man möjliggöra en ändring av användningsändamålet för fritidsbostaden på fastigheten till åretruntbostad. I planen är fastigheten 434-485-5-7 är anvisad inom ett *nytt område för fritidsbostäder (RA-2/4)*, där åretruntboende inte har möjliggjorts.

Läge: Fastigheten Rimala ligger vid adressen Brännholmsvägen 230, 07900 Lovisa, vid Brännholmen och har en total areal på 5 170 m². På den fastighet som den sökande äger finns en fritidsbostad om 100 m²-vy med en tillhörande terrass på cirka 20 m², bastu 25 m²-vy, biltak/förråd om 20 m² + 10 m²-vy samt ett grilltak 12 m².

Byggnadsprojekt: Sökanden ansöker om ett undantagslov som skulle möjliggöra ändring av användningsändamålet för sökandens fritidsbostad till åretruntbostad i syfte att kunna ansöka om bygglov för ändring av fritidsbostadens användningsändamål till stadigvarande bostad.

Enligt ansökan är fastigheten försedd med el, och gällande vatten och avlopp är ett minireningsverk i bruk med vilket fastighetsägaren renar allt vatten förutom vattnet i strandbastun, som går till en separat bastubrunn. Avfallstransportbilen tömmer anläggningen 1–2 gånger per år. Fastigheten har en borrhunn där fastighetsägaren hämtar allt bruksvatten. Enligt den sökande har minireningsverket fungerat felfritt sedan 2005.

Sökandens motivering: Den sökande motiverar sin ansökan på följande sätt (översättning):

”Byggplatsen tillgodoser åretruntboendets behov såväl tekniskt som vad gäller vattenförsörjning och miljö. Det finns även en bra fast vägförbindelse till byggplatsen. Byggplatsen i fråga har varit permanent bebodd i över 100 år. A. Ahlström Oy:s sågverk verkade i Brännholmen ungefär mellan 1890 och 1920, och då hade Brännholmen en permanent befolkning som motsvarade ett helt bysamhälle.”

”Brännholmen består egentligen av gammal byggplats för bostadshus, som av någon anledning markerats annorlunda i den gällande planen. Gamla byggplatser är inte heller markerade i planen. Det finns alltså en tydlig brist/ett tydligt fel i planbeteckningen (RA-2/4), vilken bör åtgärdas så snart som möjligt.”

”Permanentboende skulle inte orsaka någon skada för miljön, eftersom byggplatsen har ett hus som lämpar sig för vinterboende, en separat bastu, en toalett, en brunn och ett litet reningsverk som töms 1–2 gånger per år.”

På grund av ovan nämnda omständigheter anser sökanden sig ha en vägande och särskild grund i enlighet med lagen för att frångå planbestämmelserna.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Gäddbergsö – Vahterpää som godkändes 18.11.1998. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som *nytt område för fritidsbostäder (RA-2) i den gällande delgeneralplanen*. De kvarter och tomter som uttryckligen är avsedda för boende har i planen anvisats som *kvartersområde för fristående småhus* med beteckningen AO. Utöver detta hade man genom kommunens beslut låtit separat märka ut *områden för fritidsbostäder RA-1*, där det på basis av särskilda skäl hade varit möjligt att ändra användningsändamålet. Den beteckningen ströks emellertid i samband med det förfarande för fastställande av planen som då ingick i lagstiftningen. Den myndighet som fastställde planen (miljöcentralen 1999 – numera närings-, trafik- och miljöcentralen) lät bli att fastställa ifrågasvarande planbestämmelse. Planbestämmelsen vann således aldrig laga kraft.

Hörande av grannar: Den sökande har hört grannarna, som inte har haft något att anmärka på gällande detta projekt.

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

Miljövårdsmyndigheten avstyrker beviljande av undantag. Utlåtandet lyder enligt följande (översättning): *”Strandgeneralplanen är huvudsakligen avsedd för reglering och planering av fritidsboende. I planen har också separat anvisats de områden och byggplatser där man kan bo permanent.*

Att ändra användningsändamålet för enskilda tomter genom separata beslut urvattnar planens syfte. Genom separata beslut kan man inte bedöma vilka konsekvenser beslutet har i sin helhet för användningen av området och vilka miljökonsekvenser beslutet innebär. Antalet byggplatser för fritidsbostäder på strandområden har fastställts i enlighet med fritidsbostädernas genomsnittliga utrustningsnivå. Utrustningsnivån har en stor inverkan på vilka miljökonsekvenser fritidsboendet har.

På de tomter som i den gällande stranddelgeneralplanen för området är avsedda för fritidsboende är det förbjudet att anlägga vattenklosetter. Den sökandes fritidsbostad har beviljats undantagslov för anläggning av en vattenklosett. Fritidsbostadens avloppsvattenbehandling är fastighetsspecifikt ordnad. Avloppsvattnet renas i ett minireningsverk av modell Green rock sako plus1. Av ansökan framgår inte hur långt bort från stranden avloppsvattnet leds. Enligt de gällande miljöskyddsföreskrifterna för Lovisa stad ska utloppsstället för renat avloppsvatten vara på över 50 meters avstånd från vattendrag, om avloppsvattnet från en vattenklosett behandlas tillsammans med övrigt spillvatten.

Om man tillät permanent boende på byggplatser avsedda för fritidsboende skulle det innebära att permanent boende också måste tillåtas på alla andra motsvarande ställen. Då skulle planeringen av planläggningsbaserat byggande inte längre ha någon betydelse. Miljökonsekvenserna på strandområdena skulle också öka markant.

Vilka strandområden som lämpar sig för permanent boende ska alltid fastställas genom en plan och genom mer omfattande planering. Möjliggörande av stadigvarande boende på ett område förutsätter till

exempel kontrollerad vattenförsörjning, det vill säga att det finns ett vatten- och avloppssystem i området.”

Nedan finns ett referat av det fastställelsebeslut som Nylands miljöcentral fattade gällande planen i fråga:

Nylands miljöcentrals fastställelsebeslut från 1999:

Vid utgångsläget för utarbetandet av detaljplanen finns det totalt 60 byggplatser för åretruntbostäder och 290 byggplatser för fritidsbostäder. I strandplanen för Reimars, som ingår i området, finns det ytterligare 74 byggplatser för fritidsbostäder.

I delgeneralplanen har anvisats totalt 55 nya byggplatser för åretruntboende och av dessa har 25 egen strand. För fritidsbostäder har det anvisats 41 nya byggplatser.

Till de fritidsbostadsområden som anvisats med beteckningen RA-1 har dessutom följande planbestämmelse fogats:

Ändring av användningsändamålet för fritidsbostad till åretruntbostad är på basen av speciella skäl möjligt ifall byggnadsplatsen tekniskt och med hänsyn till vattenförsörjning och miljö fyller åretruntboendets behov och fast vägförbindelse har anordnats till byggnadsplatsen. Då byggnadsplatsens lämplighet för åretruntboende prövas, skall:

- det för byggnadsplatsen har uppgjorts en vattenförsörjningsplan, i vilken det visas huruvida byggnadsplatsen kan anslutas till regionalt nät eller till ett gemensamt nät för flera byggnadsplatser eller att lösningen annars uppfyller motsvarande krav med hänsyn till miljön,*
- byggnadsplatsen vara minst 0,5 ha,*
- området ha goda vägförbindelser och*
- det i byggnadsplatsens näromgivning finnas åretruntbosättning.*

Miljöcentralen anser inte att denna planbestämmelse är motiverad, eftersom den skapar särdeles vaga grunder för ökat åretruntboende på strandområde. Med RA-1-beteckningen har man anvisat remsor av byggda områden särskilt på Vahterpääs nordöstra strand. Om man beviljar tillstånd för att ändra en fritidsbostad på ovanstående grunder är det svårt att förvägra någon annan samma sak eftersom omständigheterna är tämligen likadana. Detta, igen, kan leda till en betydande ökning av åretruntboende och via det till större miljökonsekvenser.

Miljöcentralen anser att åretruntboendet på området endast bör ökas vid områden som redan liknar byar, främst i Bullers, Tallbacka, Österby och Söderby. I dessa områden har man i planen anvisat nya områden med AO/AT-beteckning. Då kan man också i framtiden bättre förbereda sig på tillhandahållande av de tjänster som behövs för åretruntboende och till exempel vattentjänster. Det finns också skäl att notera att då man granskar dimensioneringen av delgeneralplanen i sin helhet är en stor del av de nya byggplatserna avsedda för åretruntboende och placerade till stor del på just dessa områden.

Om man senare vill anvisa nya områden där man anser att det är ändamålsenligt att öka mängden åretruntboende bör man granska området på nytt och samtidigt utreda närmare vilka miljökonsekvenser genomförandet av planen skulle innebära.

I den planbestämmelse som gäller ändring av användningsändamålet för fritidsbostäder har man inte ägnat tillräckligt med uppmärksamhet åt de särskilda behov som beror på omständigheterna i trakten. Till denna del har man vid utarbetandet av planen inte heller i behövlig omfattning utrett miljökonsekvenserna av planens genomförande, inklusive de samhällsekonomiska och sociala konsekvenserna och andra konsekvenser.

Till övriga delar finns det med tanke på laglighet och ändamålsenlighet inget hinder för att fastställa beslutet.

Bedömning och motiveringar:

Strandgeneralplanen är huvudsakligen avsedd för reglering och planering av fritidsboende. I en strandgeneralplan kan man utöver fritidsboende också anvisa andra former av markanvändning, såsom kvartersområden A för åretruntboende, områden för jordbrukscentrum AM och områden för turisttjänster RM. Användningsändamålet för ett område och ett byggnadskvarter, vilket bestäms i planen, är en av de väsentligaste planeringsfrågorna och har de största rättsverkningarna.

De kvarter och tomter som uttryckligen är avsedda för boende har i planen anvisats som *kvartersområde för fristående småhus* med beteckningen AO. Utöver detta hade man genom kommunens beslut låtit separat märka ut *områden för fritidsbostäder RA-1*, där det på basis av särskilda skäl hade varit möjligt att ändra användningsändamålet. Den beteckningen ströks emellertid i samband med det förfarande för fastställande av planen som då ingick i lagstiftningen. Den myndighet som fastställde planen (miljöcentralen 1999 – numera närings-, trafik- och miljöcentralen) lät bli att fastställa ifrågavarande planbestämmelse. Planbestämmelsen vann således aldrig laga kraft.

Om åretruntboende godkändes på byggplatserna i kvarter RA-2 skulle det genom tillämpandet av principen för likabehandling av markägare leda till en situation där permanent boende måste tillåtas också på andra byggplatser där omständigheterna är motsvarande. Detta skulle leda till en okontrollerad situation där den lagakraftvunna planen inte längre har någon betydelse vid regleringen av permanent boende. Frågan behöver därför avgöras som en mer omfattande fråga än som en fråga som gäller en enskild tillståndsprövning och byggplats. I ett enskilt undantagslov, där man endast bedömer ifrågavarande byggplats egenskaper och dess lämplighet för åretruntboende, kan man inte i vidare utsträckning ta ställning till placeringen av boende.

Rättsinstanserna (förvaltningsdomstolarna och högsta förvaltningsdomstolen) har i sina beslut om ändringar av användningsändamål konstaterat att det är möjligt att göra en ändring som avviker från planen endast om frågan löses med en planändring. Bland annat har Tavastehus förvaltningsdomstol konstaterat följande (FD 9.5.2018 nr 18/0167/2) (översättning): *"Jämfört med fritidsbosättning medför permanent bosättning ett mer omfattande behov för planmässig reglering av markanvändningen. Placeringen av permanent bebyggelse på ett strandområde där det närmast finns fritidsbebyggelse förutsätter planläggningsbaserad planering."* Frågan gällande kvarterets huvudanvändningsändamål i planen och dess omprövning ska således avgöras på samma sätt som man ursprungligen fattat beslut om saken, det vill säga i samband med planläggning.

Om undantagslovet beviljades skulle det medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av

områdesanvändningen. Dessutom skulle det till följd av principen för likabehandling leda till byggande med betydande konsekvenser eller annars ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Avsikten är att under de närmaste åren inleda ett arbete med att uppdatera strandgeneralplanerna i Lovisa. Då kommer man att behandla placeringen av permanent boende och fritidsboende och bland annat möjligheterna att ändra användningsändamålen för hela Lovisaområdets del och vid behov också vad gäller detta fall. Målen och tidtabellen för planändringarna kommer sannolikt att bestämmas under 2024.

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 inte beviljas eftersom förutsättningarna för undantag inte uppfylls.

Bilaga 16

situationsplan, lägeskarta, utdrag ur delgeneralplan, nya planbeteckningar, beslut av Nylands miljöcentral, Utlåtande från miljövårdsenheten i Lovisa stad

Föredragning tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Förslag Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att fastigheten Rnr 434-485-5-7 med hänsyn till de motiveringar som framgår närmare av föredragningstexten ovan inte beviljas undantag från det användningsändamål – nytt område för fritidsbostäder (RA-2/4) – som i strandgeneralplanen anvisats för kvarteret.

Beslut Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att fastigheten Rnr 434-485-5-7 med hänsyn till de motiveringar som framgår närmare av föredragningstexten ovan inte beviljas undantag från det användningsändamål – nytt område för fritidsbostäder (RA-2/4) – som i strandgeneralplanen anvisats för kvarteret.

Bilaga 17

situationsplan, lägeskarta, utdrag ur delgeneralplan, nya planbeteckningar, beslut av Nylands miljöcentral, Utlåtande från miljövårdsenheten i Lovisa stad

För kännedom Den sökande

Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
