

Ansökan om undantagslov, 434-424-11-20, Drömstrandsvägen 217, 07880 Liljendal

NLIN 28.03.2024 § 52
271/10.03.99.02/2024

Beredning

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

Orsak till undantaget: Det finns i nuläget två fritidsbostäder på fastigheten 434-424-11-20. Den sökande vill riva den ena fritidsbostaden (16 m²-vy, byggd 1974) eftersom den är i dåligt skick och bygga en ny fritidsbostadsbyggnad (53 m²-vy) vid samma plats som den gamla byggnaden. Enligt Lovisa stads byggnadsordning är det enbart tillåtet att ha en fritidsbostadsbyggnad på fastigheten, och den ska ha ett avstånd på minst 40 meter till strandlinjen. Den nya fritidsbostaden kommer ha ett avstånd på cirka 20 meter till strandlinjen. Baserat på baskartan är avståndet för båda semesterbyggnaderna från stranden cirka 15 meter.

Vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar (72 § i markanvändnings- och bygglagen).

Läge: Fastigheten Kelokallio ligger på adressen Drömstrandsvägen 217, 07880 Liljendal, vid Hopomträsk och har en total areal på 3 450 m². På den fastighet som den sökande äger finns sedan tidigare två fritidsbostadsbyggnader (47 m²-vy och 16 m²-vy). Det finns även två ekonomibygnader om totalt 26 m²-vy samt en bastubyggnad på 20 m²-vy. Det finns en infart till fastigheten från Drömstrandsvägen.

Byggnadsprojekt: Den sökande planerar att riva den minsta av de två fritidsbostadsbyggnaderna (16 m²-vy), som byggdes 1974 och som är i dåligt skick, för att bygga en ny fritidsbostadsbyggnad. Den nya fritidsbostadsbyggnaden planeras att byggas ungefär på samma plats som den gamla byggnaden som nu ska rivas. Avståndet från strandlinjen till den nya fritidsbostaden kommer att vara cirka 21 meter.

Den totala våningsytan på fastigheten efter det planerade byggandet kommer att vara fördelad på följande sätt: två fritidsbostadshus 100 m²-vy, ekonomibygnader 26 m²-vy och en bastubyggnad 20 m²-vy. Den sökande kommer inte att överskrida den tillåtna byggrätten enligt Lovisa stads byggnadsordning.

Sökanden beskriver det nuvarande vatten- och avloppssystemet och planen för den nya byggnaden på följande sätt:

"På området finns ingen allmän vattenledning eller allmänt spillvattenavlopp. Som standardlösning hämtar vi vatten från sjön och har med oss hushållsvattnet separat i vattendunkar. Spillvattnet består således främst av så kallat gråvatten som bildas vid diskning av kärl. Vattnet leds ut i marken genom makadamfilter eller annat motsvarande stenmaterialfilter. Enligt tidigare grävningar består marken vid byggplatsen av ett 1,5...2,5 meter tjockt lager av sand- och grusmorän. På basis av vattengenomsläpplighetskoefficienterna för motsvarande jordarter kan man konstatera att marken är lämplig för infiltrering av tvättvatten och också dagvatten. I området finns komposterande torrtoaletter i separata byggnader. En typ av toalett som används är Cinderella, som effektivt förbränner efterlämningarna till humusmaterial. En liknande toalettlösning planeras också för detta nybyggnadsprojekt."

Sökandens motivering: Den sökande motiverar sin ansökan med att den gamla fritidsbostadsbyggnaden byggd 1974 är i dåligt skick, att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera byggnaden i nuvarande skick och att ett bättre alternativ är att bygga en ny byggnad. Eftersom det sedan år 1974 har funnits två fritidsbostadsbyggnader på fastigheten så är det enligt den sökande försvarbart att det fortsättningsvis finns två fritidsbostadsbyggnader på fastigheten. Den sökande är även i ett behov av mer utrymme för övernattnig på fastigheten. I samband med detta projekt kommer inte den anvisade bygggrätten enligt Lovisa stads byggnadsordning överskridas på fastigheten.

Plansituation: Det finns ingen gällande plan med rättsinverkningar i området som ska bebyggas.

Byggnadsordningens bestämmelser:

Semesterbyggnad inom strandområde: På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m².

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 m² får uppföras närmare strandlinjen än förenämnda antal meter, dock minst 20 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En konstruktion utan tak ska ligga minst 10 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Byggande av långa trappkonstruktioner och trappavsatser som urskiljer sig från landskapet ska undvikas. Ytan av en terrass som kopplats till en byggnad får vara högst 15 m² eller 30 procent av byggnadens våningsyta. I ett bostadshus och i en semesterbyggnad ska de byggnadsdelar som är utsatta för fukt ligga minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. På stranden av annat vattendrag (å eller träsk) ska den lägsta byggnadshöjden vara minst 1 meter högre än den högsta vattennivån (övre nivån av det högsta vattenståndet som återkommer i genomsnitt en gång på 50 år).

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 rivningen av den gamla fritidshusbyggnaden (16 m²-vy) och uppförandet av en ny fritidshusbyggnad (53 m²-vy) vid ungefär samma plats som den gamla byggnaden. På fastigheten finns sedan 1974 två fritidsbostadshus, så befintlig verksamhetsyta kommer inte att förändras till följd av undantagslovet. Det kan anses godtagbart att två fritidsbostadshus även fortsättningsvis kommer att finnas på fastigheten. Den anvisade bygggrätten enligt Lovisa stads byggnadsordning kommer inte att överskridas. På fastighet 434-424-11-20 får enligt byggnadsordningen byggas *en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m².* Våningsytan för fritidsbostäderna på

fastigheten kommer efter byggandet att uppgå till 100 m²-vy och den totala våningsytan på fastigheten till 146 m²-vy.

Enligt byggnadsordningen ska byggnader och konstruktioner med tak ligga minst 40 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Fritidsbyggnaden som ska rivras har legat 15 meter från strandlinjen, men ersättningsfritidsbyggnaden ska byggas med ett litet längre avstånd till strandlinjen. På grund av byggarbetsplatsens form, strandlinjens läge och den befintliga bebyggelsen kan en placering av ett nytt fritidsbostadshus 21 meter från strandlinjen anses vara acceptabelt.

Den sökande har bifogat en plan för vatten-och avloppssystemet på fastigheten som enligt miljöårsenheten vid Lovisa stad kan anses rimlig.

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 72§ och byggnadsordningen kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantagslov uppfylls.

Bilaga 35

lägeskarta, situationsplan, fritidsbyggnadens planlösning, bild på fritidsbyggnadens fasad

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja fastigheten Rnr 434-424-11-20 i enlighet med ansökan att ge tillstånd att avvika från MBL 72§ för rivningen av det gamla fritidsbostadshuset (16 m²-vy) och byggandet av ett nytt fritidsbostadshus (53 m²-vy) på byggarbetsplatsen. I samband med detta beslut beviljas även undantagslov från den bestämmelse i Lovisa stads byggnadsordning som gäller avståndet från strandlinjen för placeringen av den nya fritidsbostadsbyggnaden i enlighet med den bifogade situationsplanen. Dessutom beviljas undantagslov från byggnadsordnings bestämmelser avseende antalet fritidshus på byggarbetsplatsen. Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

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

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja fastigheten Rnr 434-424-11-20 i enlighet med ansökan att ge tillstånd att avvika från MBL 72 § för rivningen av det gamla fritidsbostadshuset (16 m²-vy) och byggandet av ett nytt fritidsbostadshus (53 m²-vy) på byggarbetsplatsen. I samband med detta beslut beviljades även undantagslov från den bestämmelse i Lovisa stads byggnadsordning som gäller avståndet från strandlinjen för placeringen av den nya fritidsbostadsbyggnaden i enlighet med den bifogade situationsplanen. Dessutom beviljades undantagslov från byggnadsordningens bestämmelser avseende antalet fritidshus på byggarbetsplatsen. Undantagslovet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

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
