

Ansökan om undantagslov, 434-415-2-27, Tjuvövägen 58, 07900 Lovisa

NLIN 25.04.2024 § 66
357/10.03.99.02/2024

Beredning

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

Orsak till undantaget: Enligt den gällande delgeneralplanen är det möjligt att på de sökandes fastighet bygga ett fritidshus om 100 m²-vy samt ytterligare ett fritidshus om 25 m²-vy ifall fastigheten är belägen på fastlandet och har en areal på minst 10 000 m².

De sökande ansöker om undantagslov för att förena byggrätten för det outnyttjade fritidsbostadshuset 25 m²-vy med det befintliga fritidsbostadshuset samt om rätt att i ringa utsträckning överskrida nämnda sammanlagda byggrätter.

Läge: Fastigheten Nötviken ligger på adressen Tjuvövägen 58, 07900 Lovisa, i Strömslandet vid Tjuvövikens och har en total areal på 24 387 m². På den fastighet som de sökande äger finns sedan tidigare en fritidsbostadsbyggnad (99 m²-vy), en ekonomibygnad (21 m²-vy) och en bastubyggnad (23 m²-vy). Det finns en infart till fastigheten från Tjuvövägen.

Byggnadsprojekt: De sökande ansöker om undantagslov för uppförande av ett vindsutrymme (30 m²-vy) i fritidsbostadshuset beläget på deras fastighet. På sökandenas fastighet har uppförts ett 99 m²-vy fritidsbostadshus, en 23 m²-vy bastubyggnad och en 21 m²-vy carport-förrådsbyggnad. I fritidsbostadshuset finns ett tekniskt utrymme för golvvärme och tappvattenledningar och utrustning (vatten- luftvärmepumpens inomhusenhet finns i bastubyggnaden). Sökandena ansöker om tillstånd att förena det outnyttjade fritidsbostadshusets 25 m²-vy byggrätt med det befintliga fritidsbostadshuset samt ansöka om rätt att i ringa utsträckning överskrida nämnda sammanlagda byggrätter (kring 10 %). Fritidsbostadsbyggnadens storlek skulle efter det planerade projektet uppgå till 134 m²-vy.

Sökandens motivering: De sökande anser att de har en särskild till markanvändningen relaterad orsak till att ansöka om undantagslov. På fastigheten i fråga utgörs den särskilda orsaken för sökandena av tomtens utformning, markens kvalitet samt regionala faktorer som försätter sökandena i ojämlig ställning och på grund av vilka byggandet i enlighet med bestämmelserna skulle leda till sämre resultat och märkbara negativa verkningar på miljön, fastighetens och grannfastigheters allmänna områdesbild och naturen.

Enligt sökandenas uppfattning kan den tillgängliga byggrätten på fastigheten inte utnyttjas på det sätt som delgeneralplanen avser och inte heller på samma sätt som på övriga byggplatser på området på grund av den ifrågavarande fastighetens tomtutformning, markens egenskaper och fastighetens omgivning.

Detaljerade motiveringar:

Beviljande av undantagslovet hindrar inte att likabehandling förverkligas eftersom sökandenas ställning i förhållande till andra för närvarande är svagare än vad delgeneralplanen avser och hindrar ett ändamålsenligt

utnyttjande av byggrätten. Genom det ansökta undantagslovet skulle sökandenas ojämlika ställning i förhållande till andra rätta till sig.

På sökandenas fastighet underskrider markens höjd från vattenmedelståndet till stor del de krav som ställts för byggplatser för fritidsbostadsbyggnader. Enligt sökandenas uppfattning bör den ytterligare fritidsbostadsbyggnaden placeras i den nuvarande fritidsbostadsbyggnadens omgivning men på grund av tomtens utformning och markens höjd är det inte möjligt utan att höja markytan betydligt och förbättra den lerhaltiga marken.

Att placera en tillbyggnad som är avsedd för användning som fritidsbostad i den befintliga fritidsbostadsbyggnadens omgivning skulle också kräva avverkning av en skogsdunge som för närvarande är det enda sikthindret på sökandenas fastighet. På skogsfastigheten norr om sökandenas fastighet har man nyligen avverkat mycket skog. I västra delen av sökandenas fastighet har man dessutom avverkat en skog innan sökandena fick äganderätten. Det resulterande området är rätt öppet, och om man utökade det öppna området genom att avverka den skog som finns kvar för att placera en ny tillbyggnad för fritidsbostadsanvändning i den befintliga fritidsbostadsbyggnadens omgivning, skulle detta göra tomtens och områdets allmänna intryck ännu ödsigare och ge en rak utsikt från fritidsbostadsbyggnaderna till Tjuvövägen som löper i väster.

Sökandena påminner också att ytterligare avverkning av skog skulle anstränga miljön i onödan eftersom det finns ett miljöskonande alternativ som också uppfyller målen för hållbar utveckling.

Den nuvarande fritidsbostadsbyggnaden är i sinom tid planerad uttryckligen så att den passar in i det gamla kulturlandskapet. Det ytterligare fritidsbostadsbyggande som sökandena ansöker om i sin ansökan om undantagslov skulle genomföras inom den nuvarande fritidsbostadsbyggnaden och avsikten är att inte ändra dess yttermått på något sätt.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Området på fastigheten där byggnaderna är placerade samt där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett område för fritidsbostäder (RA3) i den gällande delgeneralplanen. På en byggplats 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. På fastlandet ytterligare en fritidsbostadsbyggnad om högst 25 m²-vy, om byggnadsplatsens areal är minst 10 000 m² och den ena av fritidsbyggnaderna placeras minst 80 m från strand och byggnaden befinner sig inom samma gårdsplan som den förstnämnda byggnaden. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får dock inte överstiga 5 % av byggplatsens areal. Den gällande delgeneralplanen kan på RA- och RM-områden användas som grund för beviljande av bygglov i enlighet med densamma.

Byggnadsordningens bestämmelser:

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. 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: De 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 undantagslov:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till att förena byggrätten för fritidsbostadshuset (25 m²-vy) med det befintliga fritidsbostadshuset (99 m²-vy) samt till att i ringa utsträckning överskrida nämnda sammanlagda byggrätter. Med tanke på fastighetens terräng och förutsättningar för byggande så kan det anses rimligt att använda byggrätten till den befintliga fritidsbostadsbyggnaden istället för att bygga en till skild fritidsbostadsbyggnad. Den totala byggrätten för fritidsbostäder på fastigheten är enligt den gällande delgeneralplanen 125 m²-vy. Sökandenas fritidsbostad skulle enligt den bifogade situationsplanen uppgå till 134 m²-vy. Den byggrätt som tilldelats fritidsbyggnader skulle överskridas med 9 m²-vy vilket kan anses rimligt. I praktiken är det i detta fall en avvikelse från den maximala byggrätten på 100 m²-vy som bestämts för en fritidsbostadsbyggnad upp till en maximal storlek på 134 m²-vy.

Den totala byggrätten på fastigheten kommer inte att överskridas och uppgår enligt den gällande delgeneralplanen till 185 m²-vy, efter de sökandes projekt kommer den totala våningsytan på fastigheten uppgå till 178 m²-vy.

Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska fritidsbyggnader ligga minst 40 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Sökandenas fritidsbostadsbyggnad är placerad cirka 50 meter från strandlinjen och uppfyller dessa krav. Sökandena har motiverat sin ansökan med att terrängen på fastigheten inte är lämpad för att bygga en till skild fritidsbostadsbyggnad utan att påverka miljön och naturen i omgivningen på ett negativt sätt och mer skog på fastigheten skulle behöva avverkas. Sökandena har även motiverat att ett undantagslov inte hindrar att likabehandling förverkligas, eftersom de sökandes ställning i förhållande till andra för närvarande är svagare än vad delgeneralplanen avser och hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av byggrätten.

Stadsplaneringsavdelningen (planeraren) konstaterar att sökandenas motiveringar är rimliga med tanke på fastighetens storlek, utformning och terräng. Principen om likabehandling hindras inte och den gällande delgeneralplanens syfte och framtida planläggning äventyras inte i området i samband med denna undantagslovsansökan.

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 42

lägeskarta, situationsplan, fritidsbyggnadens planlösning, planutdrag från delgeneralplanen.

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja fastigheten Rnr 434-424-11-20 i enlighet med ansökan undantagslov för att förena byggrätten för en outnyttjad mindre fritidsbostad (25 m²-vy) och en befintlig större fritidsbostad (99 m²-vy) och att i ringa utsträckning överskrida nämnda sammanlagda byggrätter så att en fritidsbostadsbyggnad byggt på byggarbetsplatsen skulle få en total storlek på 134 m²-vy. Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.</p> <p>Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.</p>
Behandling	Teknisk textkorrigerering till förslaget, Rnr ska vara 434-415-2-27.
Beslut	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja fastigheten Rnr 434-415-2-27 i enlighet med ansökan undantagslov för att förena byggrätten för en outnyttjad mindre fritidsbostad (25 m²-vy) och en befintlig större fritidsbostad (99 m²-vy) och att i ringa utsträckning överskrida nämnda sammanlagda byggrätter så att en fritidsbostadsbyggnad byggd på byggplatsen skulle få en total storlek på 134 m²-vy. 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.</p>
För kännedom	De sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
