

## Ansökan om undantagslov, 434-444-1-306, Havsleden 21a, 07750 Lovisa

NLIN 25.04.2024 § 67  
101/10.03.99.02/2024

### Beredning

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

**Orsak till undantaget:** Ändring av användningsändamålet för ett loft i en fristående inkvarteringsbyggnad från förvaringsutrymme till sovutrymme. Loftets storlek ändras inte, men loftets våningsyta räknades tidigare inte med i den totala våningsytan eftersom utrymmet användes som ett förvaringsutrymme. Nu förändras utrymmet till ett sovutrymme, och därför behöver nu våningsytan räknas till byggnadens totala våningsyta. Storleken på loftet är 40 m<sup>2</sup>-vy. Den sökande vill även bygga ett gårdsförråd på 7,5 kvadratmeter och att våningsytan för nuvarande skyddstak/förråd ska anges på korrekt sätt, då 12 kvadratmeter i nuläget inte ingår i den totala ytan.

Av dessa anledningar ansöker den sökande om att överskrida byggrätten för de maximalt 300 m<sup>2</sup>-vy som är anvisade i stranddetaljplanen. Den nu använda byggrätten på fastigheten är 308 m<sup>2</sup>-vy, och den totala våningsytan på fastigheten efter projektet kommer att uppgå till 367,5 m<sup>2</sup>-vy.

**Läge:** Fastigheten Rönnäsins kongressikeskus ligger på adressen Havsleden 21a, 07750 Lovisa, vid Rönnäs och har en total areal på 7 786 m<sup>2</sup>. På den fastighet som den sökande äger finns sedan tidigare två byggnader, som är registrerade som *övriga byggnader för inkvarteringsanläggningar* där den ena byggnaden i ansökan benämns som en inkvarteringsbyggnad (188 m<sup>2</sup>-vy) och den andra byggnaden som ett klubbhus (120 m<sup>2</sup>-vy), samt ett biltak. De två inkvarteringsbyggnaderna byggdes 2007. Det finns en infart till fastigheten via Havsleden.

**Byggnadsprojekt:** Den sökande vill ändra användningsändamålet för loftet i den inkvarteringsbyggnad som i ansökan benämns som ett klubbhus (120 m<sup>2</sup>-vy) till tillfälligt sovutrymme samt bygga en toalett på loftet. Storleken på loftet ändras inte, men loftet var tidigare inte en del av våningsytan eftersom det var ett förvaringsutrymme. Nu förändras utrymmet till ett sovutrymme, och därför behöver våningsytan räknas till byggnadens totala våningsyta. Storleken på loftet är 40 m<sup>2</sup>-vy. Den sökande vill även bygga ett gårdsförråd på 7,5 kvadratmeter och att våningsytan för nuvarande skyddstak/förråd ska anges på korrekt sätt, då 12 kvadratmeter i nuläget inte ingår i den totala ytan.

Den beräknade nu använda byggrätten på fastigheten är 308 m<sup>2</sup>-vy. Den totala våningsytan på fastigheten efter det planerade projektet kommer att uppgå till 367,5 m<sup>2</sup>-vy.

Gällande vatten och avlopp så är fastighetens två inkvarteringsbyggnader anslutna till det lokala vattenandelslaget.

**Sökandens motivering:** De sökande motiverar sin ansökan med att de planerar att utföra nödvändiga reparationsarbeten i inkvarteringsbyggnaden och vill i samband med detta ändra loftets användningsändamål från förvaringsutrymme till sovutrymme. Införandet av loftet i den ursprungliga konstruktionen som sovutrymme ger möjlighet

att utnyttja den tillståndspliktiga lokalen för ytterligare inkvartering, vilket ofta är nödvändigt i fritidsbyggnader när en större grupp samlas för semester.

Det är också viktigt ur säkerhetssynpunkt att genomföra åtgärderna med stöd av tillstånd, till exempel med tanke på nödutgångar, och inte leda ägare att agera olagligt eller använda lokalerna på ett olovligt sätt. I samband med denna ansökan vill den sökande även säkerställa att alla byggnader på fastigheten är registrerade med deras korrekta storlekar.

**Plansituation:** För området gäller stranddetaljplanen för Rönnäsgränd som godkändes 18.10.1991. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som *kvartersområde för byggnader som betjänar turism* (RM) i den gällande stranddetaljplanen. Fastigheten 434-444-1-306 är anvisad en maximal byggrätt på 300 m<sup>2</sup>-vy och ett byggnadsantal på högst två byggnader.

Fastigheten ligger även inom området för delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som område för turistanläggningar (RM-r), -r anger att för området gäller en fastställd strandplan och där anförda bestämmelser.

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

**Hörande av grannar:** Lovisa stad har hört grannarna som inte har haft något att anmärka på i ärendet.

**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 (chefen och planeraren) har besökt fastigheten den 11.4.2024 och kan konstatera att det planerade projektet är rimligt. Stadsplaneringsavdelningen förordar att man ändrar användningen av loftet 40 m<sup>2</sup>-vy från förråd till ett sovutrymme och för byggandet av en förrådsbyggnad (7,5 m<sup>2</sup>-vy) på fastigheten. Dessutom räknas den befintliga carportens förråd (12 m<sup>2</sup>-vy) in i fastighetens totala golvyta.

Fastigheten är tillräckligt stor (7 786 m<sup>2</sup>), och den yttre storleken på inkvarteringsbyggnaden, kallad klubbhuset i ansökan, kommer inte att förändras. Byggnadens yttre utseende kommer inte att förändras, och byggnadens avstånd till strandlinjen är tillräckligt enligt byggnadsordningen. Ytterligare byggnation relaterade till uthus är liten, så det kan också accepteras. Utifrån ritningarna kan byggnaderna (tillbyggnad och nybyggnad) utseendemässigt samordnas med det befintliga byggnadsbeståndet.

Enligt den gällande stranddetaljplanen för Rönnäsgränd är fastigheten anvisad inom ett *kvartersområde för byggnader som betjänar turism* (RM) med en maximal byggrätt på 300 m<sup>2</sup>-vy och ett byggnadsantal på högst två byggnader. Med tanke på fastighetens stora storlek kan överskridandet av byggrätten med 59,5 m<sup>2</sup>-vy anses godtagbart. Ändamålsändringen från förvaringsutrymme till tillfälligt sovutrymme möjliggör fler

övernattningsmöjligheter på fastigheten och stödjer syftet med den gällande stranddetaljplanen där fastigheten i fråga är anvisad som ett *kvartersområde för byggnader som betjänar turism*.

**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 43

lägeskarta, situationsplan, planutdrag, placering av loftet i den fristående byggnaden

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja fastigheten Rnr 434-444-1-306 undantagslov i enlighet med ansökan från den maximala byggrätt som ålagts byggplatsen, så att ändamålet med användningen av förrådsutrymmet i inkvarteringsbyggnaden benämnt som klubbhuset i ansökan ändras till sovplats och för uppförandet av en ny förrådsbyggnad (7,5 m<sup>2</sup>-vy). Med detta beslut får fastighetens totala våningsyta inte överstiga 370 m<sup>2</sup>-vy efter genomförandet av det planerade projektet. 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.

Behandling

Korrigerigering av texten:

**"Hörande av grannar:** Lovisa stad har hört grannarna där en av grannarna lämnade in en anmärkning och motsatte sig projektet."

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja fastigheten Rnr 434-444-1-306 undantagslov i enlighet med ansökan från den maximala byggrätt som ålagts byggplatsen, så att ändamålet med användningen av förrådsutrymmet i inkvarteringsbyggnaden benämnt som klubbhuset i ansökan ändras till sovplats, och för uppförandet av en ny förrådsbyggnad

(7,5 m<sup>2</sup>-vy). Med detta beslut får fastighetens totala våningsyta inte överstiga 370 m<sup>2</sup>-vy efter genomförandet av det planerade projektet. Undantagslov beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragnings-texten. Undantagslov 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

---