

Ansökan om undantagslov, 434-13-1345-3, Långholmsgränd 6, 07920 Lovisa

NLIN 29.08.2024 § 118
540/10.03.99.02/2024

Beredning

planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 20 29 och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Orsak till undantaget: Uppförande av en garagebyggnad/förråd (70 m²-vy) utanför den egentliga byggnadsrutan anvisad i den gällande detaljplanen. Den sökande söker även undantag för att placera byggnaden med cirka 1 meters avstånd till fastighetsgränsen.

På ett detaljplaneområde får en byggnad eller en konstruktion inte uppföras närmare än 4 meter från tomtens/byggplatsens gräns, om inte annat följer av planen.

Läge: Fastigheten Pitkäsaarenkuja ligger vid Långholmen på adressen Långholmsgränd 6 i Lovisa och har en total areal på 3 162 m². På den fastighet som den sökande äger finns sedan tidigare ett bostadshus (62 m²-vy) en ekonomibygnad (44 m²-vy) och ett båthus (ca 30 m²-vy).

Byggnadsprojekt: Den sökande vill bygga en garagebyggnad/förråd (70 m²-vy) utanför den egentliga byggnadsrutan anvisad i den gällande detaljplanen. Den nya byggnaden kommer att placeras till höger sida av vägen som leder upp till gården och cirka 1 meter från fastighetsgränsen för grannfastigheten 434-13-1345-4. Den nya byggnaden kommer placeras utanför fastighetens anvisade byggrättsområde eftersom det inte finns någon annan lämplig plats för byggnaden på grund av tomtens slutningar samt att tomten är avtrappad med gamla kilstenar.

Sökandens motivering: Den sökande motiverar sitt projekt med att en garagebyggnad/förråd definitivt behövs eftersom det nuvarande bostadshuset inte har något förråd. Vidare motiverar den sökande placeringen av byggnaden utanför den anvisade byggrutan på grund av den rådande terrängen och utformningen av fastigheten samt den redan existerande vägen fram till fastigheten. Det finns stora höjdskillnader och stenar i terrängen som gör det omöjligt att placera byggnaden på en annan plats på tomten. Dessutom behövs det tillräckligt med svängradie för bilar att kunna nyttja garagebyggnaden.

Grannfastigheten 434-13-1345-4 har godkänt placeringen av byggnaden 1 meter från fastighetsgränsen.

Plansituation: Fastigheten 434-404-3-180 ligger inom ett AO-område i detaljplanen A13-3 Pitkäsaari som vunnit laga kraft 4.5.1993. Byggrätten för fastigheten är 280 m²-vy för bostadshus och 180 m²-vy för ekonomibygnader. Inom ett AO-område – kvartersområde för fristående småhus gäller följande: *Byggnadernas taklutning bör vara 18–40 grader. Fasadmaterialet bör vara trä. Tomtens obebyggda yta bör planteras eller hållas i vårdat naturtillstånd. På tomten bör finnas minst 1 bilplats per bostad. Mindre uthusbyggnader får placeras utanför den egentliga byggnadsytan.*

Byggnadsordningens bestämmelser: På ett detaljplaneområde får en byggnad eller en konstruktion inte uppföras närmare än 4 meter från tomtens/byggplatsens gräns, om inte annat följer av planen.

Hörande av grannar: Den sökande har hört grannarna som inte har haft något att anmärka om 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 ställer sig positiv till uppförandet av den planerade garagebyggnaden/förrådet. Enligt den gällande detaljplanen finns det tillräckligt med byggrätt på fastigheten och placeringen av byggnaden kan anses godtagbar med tanke på fastighetens terräng och förutsättningar. Eftersom byggnaden planeras att placeras cirka 1 meter från fastighetsgränsen till grannfastigheten 434-13-1345-4 så behövdes ett särskilt tillstånd från ägarna av grannfastigheten. Ägarna av grannfastighet 434-13-1345-4 har godkänt placeringen av byggnaden på ett avstånd av 1 meter från fastighetsgränsen.

Besök vid fastigheten: Det utfördes ett besök på sökandens fastighet 26.6.2024. Det konstaterades att terrängen på fastigheten är sluttande och brant på flera ställen och att den bästa placeringen för byggnaden är den föreslagna placeringen. Placeringen av byggnaden i den angivna byggrutan från detaljplanen är mycket svår på grund av det nuvarande bostadshusets placering och tomtens övriga utformning. Dessutom är den planerade placeringen mest naturlig med tanke på vägen som leder upp till gården.

Sammanfattningsvis konstateras det att placeringen av garagebyggnaden/förrådet anses rimlig med ovannämnda motiveringar och att ett undantag att frångå bestämmelsen från Lovisa stads byggnadsordning på ett avstånd på minst 4 meter från tomtens gräns kan godkännas.

Vid byggande bör det noteras att enligt detaljplanen bör fasadmaterialet vara av trä.

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 69

lägeskarta, situationsplan, planutdrag, huvudritning.

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att enligt ansökan bevilja fastigheten 434-13-1345-3 undantagslov för uppförande av en garagebyggnad utanför den anvisade byggytan från den gällande detaljplanen. Fastigheten 434-13-1345-3 beviljas även undantag från bestämmelsen om byggande minst 4 meter från tomtgränsen i Lovisa stads byggnadsordning så att garagebyggnaden får placeras 1 meter från tomtens gräns. Vid byggande bör det noteras att enligt detaljplanen bör fasadmaterialet vara av trä.

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 att enligt ansökan bevilja fastigheten 434-13-1345-3 undantagslov för uppförande av en garagebyggnad utanför den anvisade byggytan från den gällande detaljplanen. Fastigheten 434-13-1345-3 beviljades även undantag från bestämmelsen om byggande minst 4 meter från tomtgränsen i Lovisa stads byggnadsordning så att garagebyggnaden får placeras 1 meter från tomtens gräns. Vid byggande bör det noteras att enligt detaljplanen bör fasadmaterialet vara av trä.

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
