

Ansökan om undantagslov, 434-404-3-180, Majholmen, Lovisa

NLIN 29.08.2024 § 119
381/10.03.99.02/2024

Beredning

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

Orsak till undantaget: Uppförande av en ny fritidsbostad (80 m²-vy) utanför planlagt område inom strandområde på en gammal byggplats. Även undantag för avståndet söks för den nya fritidsbostaden (36 m) till strandlinjen, enligt Lovisas byggnadsordning ska fritidsbyggnaden ligga på ett avstånd av minst 40 meter från strandlinjen samt ändring av användningen av den gamla fritidsbostaden (20 m²-vy) till ekonomibyggnad.

Byggplatsen ligger inom området för planförslaget för Valkom delgeneralplan som är under arbete. I förslaget till delgeneralplanen är platsen anvisad som RA-område, det vill säga område för fritidsbostäder. I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar (72 § i markanvändnings- och bygglagen).

Läge: Fastigheten Söderstrand ligger på Majholmen i Lovisa och har en total areal på 2 270 m². På den fastighet som den sökande äger finns sedan tidigare en bastubyggning om 9 m²-vy och ett gammalt fritidsbostadshus om 20 m²-vy.

Byggnadsprojekt: Den sökande vill bygga en ny fritidsbostad om 80 m²-vy med tillhörande terrass på fastigheten. Den planerade fritidsbostaden kommer att placeras cirka 36 meter från strandlinjen och med minst 5 meters avstånd till grannfastigheterna. Den gamla fritidsbostaden (20 m²-vy) kommer att ändra användningsändamål till en ekonomibyggning och användas som ett sommarkök. Den nya fritidsbostaden kommer inte ha något vatten- eller avloppssystem; toaletten kommer att vara en torrtoalett.

Sökandens motivering: Den sökande motiverar sitt projekt med att målet är att ändra användningsändamålet för den gamla fritidsbostaden (20 m²-vy) till ett sommarkök/ekonomibyggning efter att den nya fritidsbostaden står färdig. Den största anledningen är behovet av ett sommarkök samt skadorna och de förändringarna i landskapet som skulle orsakas av en eventuell rivning av den gamla fritidsbostaden. Ett tomt utrymme utan träd skulle göra tomten för öppen och den nya stugan synlig från havet.

Plansituation: Fastigheten 434-404-3-180 ligger utanför planerat område, men inom området för Valkom delgeneralplan som är under arbete där fastigheten är markerad som en gammal byggplats. Enligt planförslaget för Valkom delgeneralplan får man på RA-område uppföra en fritidsbyggnad med högst 1,5 våningar och en våningsyta på 120 m²-vy med en bostad. På byggplatsen är det utöver bostadsbyggnaden tillåtet att uppföra ekonomibyggningar i en våning med en våningsyta på sammanlagt högst 60 m²-vy. Byggnaden ska placeras på minst 25 meters avstånd från strandlinjen vid genomsnittlig vattennivå, med undantag av en bastubyggning på högst 20 m²-vy, som får placeras på minst 10 meters avstånd från strandlinjen.

Byggnadsordningens bestämmelser: 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-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 där fyra stycken av grannarna inte har haft något att anmärka. En granne lämnade in en anmärkning, anmärkningen handlade om att träd har röjts för att ge plats åt nybygget samt att siktlinjer försämrats och utsikten skulle vara mer störande för grannen i fråga på grund av den planerade placeringen av den nya fritidsbostaden.

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 uppförandet av den planerade fritidsbostaden. Fastigheten är tillräckligt stor och är en gammal byggarbetsplats där den gamla fritidsbostaden är byggd 1967. Byggandet av den nya fritidsbostadsbyggnaden (80 m²-vy), ändringen av ändamålet för den gamla fritidsbyggnaden till ekonomibygnad (20 m²-vy) och den befintliga bastubyggnaden (9 m²-vy) kommer inte att överskrida den anvisade byggrätten på fastigheten. Fritidsbostaden kommer att placeras med tillräckligt avstånd till grannarnas fastigheter och på grund av fastighetens terräng och omgivning så är placeringen av byggnaden godtagbar.

I planförslaget för Valkom delgeneralplan är fastigheten även anvisad inom ett RA-område (område för fritidsbostäder) vilket stödjer den sökandes byggprojekt både vad gäller byggrätt och tillräckligt långt avstånd till strandlinjen. Den totala byggrätten inom ett RA-områden i Valkom delgeneralplan samt Lovisa byggnadsordning är maximalt 200 m²-vy. Den totala byggda våningsytan på fastigheten kommer efter byggprojektet uppgå till sammanlagt cirka 110 m²-vy + terrassen som ska byggas ihop med den nya fritidsbostaden.

Byggprojektet är i enlighet med den pågående delgeneralplanen, där byggrätten för fritidsbostaden är max 120 m²-vy, Valkoms delgeneralplan är ännu inte godkänd, därför behöver ansökan i detta skede behandlas utifrån Lovisa stads byggnadsordning. Det planerade nya fritidshuset (ca 80 m²-vy) uppfyller Lovisa stads byggnadsordning om en maximal golvyta på 100 m²-vy.

Undantag från byggnadsordningen: Fritidsbostaden uppfyller höjdkravet på minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. Det behövs emellertid ett undantag för att frångå bestämmelserna gällande avståndet till strandlinjen för den nya fritidsbostaden. Enligt byggnadsordningen ska avståndet till strandlinjen vara minst 40 meter, medan den planerade fritidsbostadens avstånd till strandlinjen är cirka 36 meter. Undantaget kan beviljas eftersom det nya fritidshuset uppfyller kraven i riktlinjerna i den planerade

Valkom Delgeneralplanen på ett avstånd av minst 25 meter från strandlinjen och fritidshusets läge kan anses godtagbart med beaktande av terräng och tomtens storlek.

Vid byggande bör det noteras att byggnadens färgsättning ska matcha terräng och landskap.

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 70

lägeskarta, situationsplan, planutdrag och plankarta med beteckningar från planförslaget för Valkom delgeneralplan

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att enligt ansökan bevilja fastigheten 434-404-3-180 undantagslov att avvika från 72 § i MBL för uppförande av en högst 100 m²-vy fritidsbostad med tillhörande terrass. Med detta beslut beviljas även ett undantag från Lovisas byggnadsordning för placeringen av fritidsbostaden på cirka 36 meters avstånd från strandlinjen. Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och på det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I samband med bygglovet ska det säkerställas att byggnadens färgsättning anpassas till terräng och landskap. Ljusa färger eller färger som tydligt sticker ut från terrängen får inte användas på fasaden.

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 434-404-3-180 undantagslov att avvika från 72 § i MBL för uppförande av en högst 100 m²-vy fritidsbostad med tillhörande terrass.

Med detta beslut beviljades även ett undantag från Lovisas byggnadsordning för placeringen av fritidsbostaden på cirka 36 meters avstånd från strandlinjen. Undantagslovet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och på det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I samband med bygglovet ska det säkerställas att byggnadens färgsättning anpassas till terräng och landskap. Ljusa färger eller färger som tydligt sticker ut från terrängen får inte användas på fasaden.

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

För kännedom

De sökande
Grannen som inlämnat anmärkning
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
