

## Ansökan om undantagslov, 434-446-1-123, Jakobsvik 48 A, 07750 ISNÄS

NLIN 27.02.2025 § 25  
993/10.03.99.02/2024

### Beredning

Planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029  
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

**Orsak till undantaget:** Uppförande av en ny fritidsbostad på ett strandområde inom ett AT-område (område för bycentrum) i den gällande delgeneralplanen. Undantagslovet innefattar även ändring av användningsändamål för den gamla fritidsbostaden till en kombinerad ekonomi-/bastubyggnad.

Denna ansökan om undantagslov och den bygglovsansökan som motsvarar ansökan har båda lämnats in till Lovisa stad år 2024, varför ärendet kommer att lösas enligt markanvändnings- och byggnadslagen. Ansökningar som inkommer från 1.1.2025 och framåt behandlas enligt den nya lagstiftningen.

**Läge:** Fastigheten KIVIMÄKI ligger vid Kabböle på adressen Jakobsvik 48 A, 07750 och har en total areal på 5 250 m<sup>2</sup>. På den fastighet som den sökande äger finns sedan tidigare ett gammalt fritidsbostadshus (ca 50 m<sup>2</sup>-vy) och ett vedlider (ca 20 m<sup>2</sup>-vy).

**Byggnadsprojekt:** Den sökande planerar att bygga en ny fritidsbostad (ca 65 m<sup>2</sup>-vy) samt ändra användningsändamålet för den gamla fritidsbostaden (ca 50 m<sup>2</sup>-vy) till en ekonomibygnad som enligt Lovisa stads fastighetsregister är färdigställd 1936. I den gamla fritidsbostaden finns det en bastu, så ekonomibygnaden kommer att vara en kombinerad bastu-/ekonomibygnaden där ca 25 m<sup>2</sup>-vy utgör bastudelen och de resterande 25 m<sup>2</sup>-vy utgör ekonomibygnaden.

Gällande vatten och avlopp så kommer den nya fritidsbostaden anslutas till Pernå Skärgårds vattenandelslag.

**Sökandens motivering:** Den sökande motiverar sitt projekt med att den gamla fritidsbostaden är en fungerande byggnad med bastu, gäststuga och förråd. Och för att agera i linjerna för hållbar utveckling så ansöker den sökande om att få bevara och den existerande och fungerande byggnaden istället för att behöva riva den och istället ändra användningsändamålet.

Vidare motiverar den sökande att byggprojektet inte kommer att överskrida den maximala byggrätten samt att den nya fritidsbyggnaden kommer att anslutas till Pernå Skärgårds vattenandelslag.

**Plansituation:** För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som byområde (AT) i den gällande delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet som inte orsakar olägenheter för boendet eller miljön.

**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 m<sup>2</sup>. På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m<sup>2</sup> samt

ekonomibyggnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m<sup>2</sup>.

**Hörande av grannar:** Lovisa stad 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 nya fritidsbostaden (65 m<sup>2</sup>-vy) och ändring av användningsändamålet för den gamla fritidsbostaden (50 m<sup>2</sup>-vy) till en kombinerad ekonomi- och bastubyggnad. Ungefär hälften av ekonomibyggnadens våningsyta kommer efter ändringen av användningsändamålet att utgöra bastuavdelningen (25 kvm), medan den andra hälften förblir ekonomibyggnad (25 kvm). Den nya fritidsbostaden placeras på tillräckligt långt avstånd från strandlinjen (cirka 150 meter)

*Planläggning:* Enligt den gällande delgeneralplanen befinner sig fastigheten 434-446-1-123 inom ett AT-område (Byområde). Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet som inte orsakar olägenheter för boendet eller miljön. I närområdet finns flera andra fritidsbostadshus och den sökandes projekt passar väl in i omgivningen.

*Byggrätt:* Delgeneralplanen har ingen fastställd byggrätt inom AT-områden, därför är byggrätten fastställd i Lovisa stads byggnadsordning. Enligt byggnadsordningen är den maximala våningsytan för en fritidsbostad 100 m<sup>2</sup>-vy och för en bastubyggnad 25 m<sup>2</sup>-vy. Den totala byggrätten för fastigheten är totalt 200 m<sup>2</sup>-vy. Det planerade byggandet (cirka 65 kvm) överskrider inte den byggrätt som definieras för fritidsbostäder i byggnadsordningen. Den använda byggrätten uppgår efter det planerade byggandet till totalt cirka 135 kvm. Den kombinerade bastu- och ekonomibyggnaden överskrider den maximala ytan som är tillåten för en bastubyggnad, men en avvikelse kan anses möjlig eftersom det då blir möjligt att bevara den nästan 100 år gamla fritidsbostaden genom att omvandla den till en ekonomibyggnad. Det är inte ändamålsenligt att riva en fungerande byggnad med kulturhistoriskt värde. Detta kan ses som ett sätt att främja bevarandet av den gamla miljön och hållbar utveckling.

Sammanfattningsvis konstateras det att byggandet av det nya fritidshuset samt bevarandet och ändring av användningsändamålet för den gamla fritidsbostaden anses rimlig med ovannämnda motiveringar. Den angivna byggrätten kommer inte överskridas, byggprojektet passar in i den omgivande miljön och påverkar inte planläggningen på ett negativt sätt. I samband med ansökan kommer byggrätten för bastubyggnaden i enlighet med byggnadsordningen anses som använd.

**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 4

Lägeskarta, situationsplan, delgeneralplanutdrag med bestämmelser, fasadritning, bottenplan.

Föredragning tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Förslag Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att enligt ansökan bevilja fastigheten 434-446-1-123 undantagslov för uppförande av en ny fritidsbostadsbyggnad på högst 70 m<sup>2</sup>-vy inom den gällande delgeneralplanens AT-område. Fastigheten 434-446-1-123 beviljas även ett undantagslov för ändring av användningsändamål för den gamla fritidsbostaden till en kombinerad ekonomi- och bastubyggnad (ca 50 m<sup>2</sup>-vy) där ca 25 m<sup>2</sup>-vy utgör bastudelen.

Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten och ansökningshandlingarna.

Beslut Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att enligt ansökan bevilja fastigheten 434-446-1-123 undantagslov för uppförande av en ny fritidsbostadsbyggnad på högst 70 m<sup>2</sup>-vy inom den gällande delgeneralplanens AT-område. Fastigheten 434-446-1-123 beviljades även ett undantagslov för ändring av användningsändamål för den gamla fritidsbostaden till en kombinerad ekonomi- och bastubyggnad (ca 50 m<sup>2</sup>-vy) där ca 25 m<sup>2</sup>-vy utgör bastudelen.

Undantagslovet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten och ansökningshandlingarna.

Distribution Den sökande  
Byggnadstillsynen  
Stadsplaneringsavdelningen  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland