

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-410-4-8, Skärgårdsvägen 757, 07900 LOVISA

NLIN 30.01.2025 § 6
930/10.03.99.03/2024

Beredning

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

Undantagslov (ByggL 57 §): Den sökande ansöker om att riva en hölada för torkning och lagring av spannmål i dåligt skick och bygga en ersättande maskinhall (377 m²-vy) på samma plats. Den gamla ladan som ska rivas och som inte kan repareras finns i registret, men utan uppgift om våningsyta. Enligt mätningen är våningsytan 365 m²-vy. Den ersättande byggnaden är jämförbar i fråga om våningsyta, form och läge.

Ett beslut om undantagslov behövs eftersom maximala bygggrätten för fastighet RNr 434-410-4-8 enligt den gällande delgeneralplanen kommer att överskridas i samband med detta projekt.

Läge: Fastigheten RNr 434-410-4-8 (Lappom herrgård) har en total areal på 4,43 hektar och ligger vid adressen Skärgårdsvägen 757, 07900 LOVISA.

Fastigheten ligger inom ett AP-område (Småhusdominerat område), ett M-område (Jord- och skogsbruksdominerat område) och ett MY-område (Jord- och skogsbruksdominerat område som har särskilda miljövärden) i den gällande stranddelgeneralplanen. Det finns en väg in till fastigheten från Skärgårdsvägen. På fastigheten finns sedan tidigare ett egnahemshus (329 m²-vy), två ekonomibygnader (28 m²-vy och 18 m²-vy) och en hölada för torkning och lagring av spannmål (365 m²-vy). Nuvarande använd byggnadsrätt är totalt 740 m²-vy.

Byggnadsprojekt: Den sökande ansöker om att riva en hölada i dåligt skick för torkning och lagring av spannmål och bygga en ersättande maskinhall (377 m²-vy) på samma plats. Gällande vatten och avlopp så kommer byggnaden att kopplas till det tomtspecifika avloppsreningsystemet med slutna tankar och vattenförsörjning från fastighetens brunn. Den nya maskinhallen kommer att innehålla en uppvärmd del, en kall del samt ett gym där det kommer finnas toalett, dusch och ett tekniskt utrymme. Utanför maskinhallen kommer det även att byggas ett utrymme för tvättning. På fastigheten finns sedan tidigare ett egnahemshus (329 m²-vy), två ekonomibygnader (28 m²-vy och 18 m²-vy) och en hölada för torkning och lagring av spannmål (365 m²-vy). Nuvarande använd byggnadsrätt är totalt 740 m² och efter detta projekt så kommer den totala använda bygggrätten uppgå till 752 m²-vy.

Sökandens motivering: Den sökande motiverar sin ansökan med att den gamla höladan är i dåligt skick och att det skulle vara mycket svårt och kostsamt att renovera ladan på ett sådant sätt att byggnaden skulle tillgodose behovet på fastigheten. Det skulle därför vara bättre att bygga en ersättande maskinhall som tillgodoser fastighetens behov.

Plansituation: För området gäller ändring av Kulla-Lappom stranddelgeneralplan som godkändes 8.2.2007.

Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett AP-område – Småhusdominerat område. *Tomtens minimistorlek är*

5 000 m². Byggnadsrätten för en byggnadsplats bestäms enligt exploateringsstalet 0,05 inklusive ekonomibyggnader. Byggnadsrätten är dock högst 400 m². Därtill får båthus på högst 200 m² byggas.

Bestämmelser för byggande på AP-områden:

I första hand skall AP-områdena anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät. Ifall detta inte är möjligt, rekommenderas byggande av ett gemensamt vattentag och ett litet reningsverk på områdena. Om detta inte är möjligt skall kommunens anvisningar för avloppsvattenbehandling följas.

Hörande av grannar: Den sökande har hört de två grannfastigheterna. Ingen av grannarna har haft något att anmärka på angående projektet.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen i Lovisa har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet. Miljövårdsenheten i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet.

Den sökande har även hört Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland), eftersom fastigheten i fråga angränsar till landsväg 11927 (Skärgårdsvägen). Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur i NTM-centralen i Nyland konstaterar sammanfattningsvis följande (hela utlåtandet finns som bilaga på finska):

Skyddsområdet för väg 11927 sträcker sig 20 meter från vägmitten. Byggnaden får inte placeras inom skyddsområdet för vägen (lagen om trafiksystem och vägar 44 §). Inom skyddsområdet och siktskyddsområdet för vägen får det inte finnas någon lagring, stängsel eller annan konstruktion eller anordning vars användning kan orsaka risker för trafiksäkerheten eller besvär för vägunderhållet (lagen om trafiksystem och vägar 46 § 1 mom.). Om byggnaden placeras på egendomen utanför skyddsområdet för vägen (20 m) har NTM-centralen i Nylands ansvarsområde för trafik och infrastruktur inga invändningar mot dess placering på egendomen.

NTM-centralen i Nylands ansvarsområde för trafik och infrastruktur är negativt inställd till avledning av dagvatten och renade avloppsvatten till vägdräneringen.

Bedömning och motivering av undantagslov:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till rivandet av den gamla ladan (ca 365 m²-vy) och uppförandet av en ny ersättande maskinhall (377 m²-vy) på samma plats. Fastigheten är tillräckligt stor (4,43 hektar) och platsen där den nya maskinhallen ska byggas på är lämplig med ett tillräckligt långt avstånd från Skärgårdsvägen. Enligt NTM-centralens utlåtande ska den nya maskinhallen placeras med ett avstånd på minst 20 meter från Skärgårdsvägens mittlinje. Motiveringen till rivandet av gamla ladan och uppförandet av den nya maskinhallen är rimlig med tanke på ladans dåliga skick och behovet av en mer funktionell maskinhall på fastigheten.

Undantag från gällande stranddelgeneralplan: Enligt den gällande stranddelgeneralplanen är den maximala byggrätten inom AP-området för fastighet RNr: 434-410-4-8 400 m²-vy + 200 m²-vy för ett båthus. Den totala använda byggrätten på fastigheten är i nuläget 740 m²-vy vilket är 140 m²-vy mer än vad stranddelgeneralplanen tillåter ifall byggrätten för båthuset inkluderas. Dock så har både boningshuset och den gamla ladan funnits på fastigheten långt innan stranddelgeneralplanen vann laga kraft

2007. Det har inte varit möjligt att ta hänsyn till varje byggnadsplats byggnadssituation i stranddelgeneralplanen. Trots maximal byggrätt enligt förordningen har praxis generellt sett varit att tillåta befintlig byggrätt för den gamla byggnadsplatsen. Så även i det här fallet, där det är lämpligare att bygga en ny byggnad istället för att reparera den gamla byggnaden.

Enligt Lovisa stads fastighetsregister är egnahemshuset uppfört på 1700-talet och den gamla ladan 1982. Den nuvarande byggrätten efter det planerade projektet kommer att öka med cirka 12 m²-vy till totalt 752 m²-vy. Den nya maskinhallen kommer att byggas på AP-området i den gällande strandplanen som har en fastställd byggrätt. Bredvid AP-området på en annan del av fastigheten finns även ett M-område (jord- och skogsbruksdominerat område) som tillåter byggande i anslutning till jord- och skogsbruk samt byggande av glesbyggdskarakter. Dock anger strandplanen ingen direkt byggrätt på M-området.

Den totala mängden byggrätt på 752 m²-vy kan anses acceptabel, med tanke på att det är ett byggprojekt som ersätter en gammal byggnad. Fastigheten RNr 434-410-4-8 är tillräckligt stor (ca 4,4 hektar) och behöver en mer funktionell maskinhall för lantbruk och fastighetsskötsel. Därför är projektet motiverat.

Slutsats: Byggandet leder inte till betydande konsekvenser och har inte heller annars avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser. Byggandet bryter inte mot principen om likabehandling av markägare.

Förutsättningar för undantag (§ 57 i bygglagen):

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. 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 betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten betraktas inte byggande av vindkraftverk på ett område som i detaljplanen anges som industri- eller hamnområde och som redan är bebyggt. Om användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad i avvikelse från detaljplanen ändras så att byggnaden eller byggnadsdelen används för boende eller för något annat ändamål som inte orsakar miljöförstöring, ska ändringen inte anses orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av

områdesanvändningen på det sätt som avses i 2 mom. 1 punkten, och ändringen ska inte betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten. Det kan anses finnas särskilda skäl att ändra användningsändamålet för byggnaden eller en del av den, om ändringen av ändamålet kan stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i den byggda miljön.

Närmare bestämmelser om det undantagslov som avses i 1 mom. får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Förutsättningar för undantag (§ 57 i bygglagen): kan beviljas eftersom förutsättningarna uppfylls.

Bilaga 3

Situationsplan, lägeskarta, stranddelgeneralplan med planbeteckningar, utlåtande från NTM-centralen, fasadritning, bottenritning.

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar i enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-410-4-8 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för uppförandet av en maskinhall (maximalt 385 m ² -vy). Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten. Beslutet om avgörande som gäller undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade i enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-410-4-8 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för uppförandet av en maskinhall (maximalt 385 m ² -vy). Beslutet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten. Beslutet om avgörande som gäller undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.
Distribution	De sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
