

Ansökan om undantagslov, 434-462-5-11, Båtviksvägen 39

NLIN 27.10.2022 § 143
655/10.03.99.02/2022
1112/10.03.00/2021

Beredning

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

Ägaren till fastighet 434-462-5-11 på adressen Båtviksvägen 39, 07780 Härpe ansöker om undantagslov för att bygga ett biltak med ett tillhörande förråd (20 m²) intill den befintliga fritidsbostaden och för att riva den gamla gårdsbastun och bygga en ny bastu (25 m²). Undantagslovet gäller fastighetens läge på ett strandområde. Fastigheten har en total areal på 2 225 m² och är belägen på Sarvsalö vid Stadslandet. Det finns en infart till fastigheten från Båtviksvägen. Det finns ett fritidshus på fastigheten som är 140 m² stort och är byggt på 1920-talet.

För området gäller Pernå delgeneralplan för kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. På planen är tomten anvisad som område för fritidsbostäder med planbeteckningen RA. Delgeneralplanen kan direkt användas som grund för beviljande av bygglov på RA- och RM-områden. Delgeneralplanen stödjer byggandet på den sökandes fastighet. Enligt planen får man på ett RA-område uppföra en fritidsbostadsbyggnad på högst 100 m², en bastubyggnad på högst 25 m² och kalla förvaringsutrymmen på sammanlagt högst 35 m².

Ägaren ansöker om undantagslov för att avvika från det avstånd till strandlinjen som föreskrivs i Lovisa stads byggnadsordning enligt vilken nya byggnader ska ha ett avstånd på minst 40 meter från strandlinjen. Ägaren vill bygga ett biltak/förråd (20 m²) intill den befintliga fritidsbostaden då avståndet till strandlinjen skulle vara 24 meter, riva den gamla strandbastun och bygga en ny bastu (25 m²) på samma plats då avståndet från strandlinjen skulle vara 12 meter. Fastigheten är utformad på ett sådant sätt att hela fastigheten ligger inom 40 meter från strandlinjen.

Den nuvarande strandbastun (25 m²) ligger 11 meter från strandlinjen och är i dåligt skick. Enligt professionella byggherrar kan bastun inte renoveras på ett sådant sätt att byggnaden förblir hälsosam på lång sikt. Den gamla bastuns höjd över havet och marknivån är för låg. Ägaren vill ersätta bastun med en ny timmerbyggnad i samma stil och ansluta den till det kommunala vatten- och avloppsnätet som går längs fastighetens gräns. Den nya bastubyggnaden planeras byggas så att golvnivån är +2,8 meter över havet för att uppfylla Lovisa stads byggnadsordning. Den nya bastun skulle placeras 12 meter från strandlinjen på samma plats som den gamla bastun. Bastun kan inte placeras längre från strandlinjen på grund av fastighetens terräng och eftersom tomten är smal där den nuvarande bastun ligger.

Ägaren vill bygga även ett biltak med ett tillhörande kallt förråd (20 m²) för gårdsunderhåll och vinterförvaring av utemöbler. Byggnaden kommer att uppföras cirka 24 meter från strandlinjen på grund av fastighetens terräng.

Ägaren har fäst särskild vikt vid val av material och form för minimal påverkan på naturen för att byggnaderna ska passa in i landskapsbilden. Ägaren kommer inte att överskrida den maximala tillåtna byggrätten som beskrivs i delgeneralplanen.

Stadsplaneringsavdelningen förordar att man avviker från det avstånd från strandlinjen som föreskrivs i byggnadsordningen. 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.

Ägaren har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka om detta ärende.

Förutsättningarna 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.

Ett undantagslov kan beviljas eftersom att förutsättningarna för undantag enligt markanvändnings- och bygglagen uppfylls.

Bilaga 82
lägeskarta, planutdrag, situationsplan

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov från strandavståndsbestämmelserna för byggnader fastställda i byggnadsordningen enligt situationsplanen och de framlagda motiveringarna. Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja undantagslov från strandavståndsbestämmelserna för byggnader fastställda i byggnadsordningen enligt situationsplanen och de framlagda motiveringarna. Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.
	Bilaga 82 lägeskarta, planutdrag, situationsplan

För kännedom

Den sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen

— — —