

Ansökan om undantagslov (Byggl 57 §), 434-455-4-60, Björkholmsvägen 58, 07930 Pernå

NLIN 22.05.2025 § 90
429/10.03.99.02/2025

Beredning

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

Undantagslov (Byggl 57 §): Den sökande ansöker om att uppföra en ekonomibyggnad/gäststuga (29,6 m²-vy). Byggnaden kommer att placeras på ett avstånd av 20 meter från strandlinjen. Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska byggnaden placeras minst 40 m från strandlinjen.

Läge: Fastigheten RNr 434-455-4-60 har en total areal på 7 470 m² och ligger vid adressen Björkholmsvägen 58, 07930 PERNÅ.

På fastigheten finns sedan tidigare ett egnahemshus (130 m²-vy), tre ekonomibyggnader (18 m²-vy, 35 m²-vy och 35 m²-vy). Nuvarande använd byggnadsrätt är totalt 249 m²-vy. Kvarvarande byggrätt på fastigheten efter det planerade byggandet av gäststugan (29,6 m²-vy) kommer vara 71 m²-vy.

Byggnadsprojekt: Den sökande ansöker om att uppföra en gäststuga för sommarbruk i trä (29,6 m²-vy) på ett avstånd av 20 meter till strandlinjen. Gäststugan kommer att anslutas till elnätet men kommer inte ha vare sig spis eller vatten- och avlopp.

Sökandens motivering: Den sökande motiverar sin ansökan med att gäststugan inte kan flyttas längre från stranden eftersom en jordvärmeledning har grävts i området intill byggnaden, på vilken ingen byggnad/fundament kan placeras. Dessutom är det ett litet lättbyggt gästhus för kallt/halvvarmt sommarbruk, som inte kommer att ha vatten eller avlopp. Därför är de direkta miljöeffekterna små och risken, t.ex. Marint vatten etc. obefintligt för förorening. Det finns även andra byggnader närmare stranden i området.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000.

Fastigheten ligger inom ett AO-område (Område för fristående småhus) – *På området kan i enlighet med byggnadsordningen uppföras fristående småhus med ekonomibyggnader och/eller sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet eller miljön.*

Byggnadsordningens bestämmelser:

På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra ett bostadshus med en bostad vars våningsyta får vara högst 250 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibyggnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 350 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 får uppföras närmare strandlinjen än förenämnda antal meter, dock minst 20 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En konstruktion utan tak ska ligga minst 10 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Hörande av grannar: Den sökande har hört 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.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till uppförandet av den planerade gäststugan (29,6 m²-vy). Fastigheten är tillräckligt stor (7 470 m²) och med tanke på fastighetens utformning, terräng och nedgrävda jordvärmekabel så är placeringen av gäststugan rimlig. Det finns tillräckligt med anvisad byggrätt på fastigheten. Kvarvarande byggrätt på fastigheten efter det planerade byggandet av gäststugan (29,6 m²-vy) kommer vara 71 m²-vy.

Den gällande planen: Fastigheten ligger inom ett AO-område (Område för fristående småhus) i den gällande delgeneralplanen. Byggandet av gäststugan följer planens anvisningar.

Undantag från Lovisa stads byggnadsordning: Enligt byggnadsordningen behöver byggnader och konstruktioner med tak ligga minst 40 meter från strandlinjen. Den planerade gäststugan kommer att placeras ca 20 meter från strandlinjen på grund av en jordvärmeledning på fastigheten som begränsar placeringen av byggnaden. Det kan konstateras att i stranddelgeneralplaner där det finns bestämmelser om byggnaders placering är det ofta möjligt att bygga mindre ekonomibyggnader/gäststugor något närmare än 40 meter från strandlinjen. Gäststugan placeras delvis bakom den befintliga byggnadsmassan sett från stranden, vilket innebär att den inte nämnvärt förändrar strandlandskapet.

Sammanfattning:

Byggprojektet stöds av den gällande delgeneralplanen. Gäststugan överskrider inte byggrätten och kommer inte att utrustas med vatten eller avlopp. Byggnaden är ett lättbyggt gästhus för sommarbruk och är förhållandevis litet och påverkar inte nämnvärt närområdet. Fastighetens grannar har godkänt projektet. Motiveringen av placeringen för gäststugan på ett avstånd på 20 meter från strandlinjen är rimlig på grund av fastighetens utformning och terräng samt jordvärmeledningen. Projektet är motiverat utifrån beskrivningen och ansökningshandlingarna.

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.

- 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, är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster
- 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.

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

Bilaga 04

situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar, planlösning och fasadritningar

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar i enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-455-4-60 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för uppförandet av en gäststuga/ekonomibyggnad (29,6 m ² -vy) på ett avstånd på 20 meter från strandlinjen. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-455-4-60 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för uppförandet av en gäststuga/ekonomibyggnad (29,6 m ² -vy) på ett avstånd på 20 meter från strandlinjen. Beslutet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.
	Bilaga 03 situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar, planlösning och fasadritningar
Distribution	De sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland