

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-11-1142-1, Trålvägen 2, 07910 Valkom

NLIN 22.05.2025 § 92
461/10.03.99.02/2025

Beredning

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

Undantagslov (ByggL 57 §): Den sökande ansöker om att placera en bastubyggnad (ca 17 m²-vy) på 2 meters avstånd från fastighetens gräns. I detaljplaneområden är det minsta tillåtna avståndet från tomtgränsen 4 meter.

Läge: Fastigheten RNr 434-11-1142-1 har en total areal på 1 255 m² och ligger vid adressen Trålvägen 2, 07910 Valkom. Enligt Lovisa stads fastighetsregister så finns det på fastigheten ett egnahemshus (135 m²-vy) och en ekonomibygnad (55 m²-vy).

Byggnadsprojekt: Byggande av en vedeldad gårdsbastu (ca 17 m²-vy) för användning när inomhusbastu och tvätttrum ska renoveras. Gårdsbastun skulle fungera enligt principen om bärvatten.

Sökandens motivering: Det finns bara en rimlig plats för bastun som ligger i hörnet av tomten, 2 m från tomtens gränser. Tomtens hörn är den enda möjliga platsen med tanke på brandsäkerhetsavstånden från byggnaderna som ligger på tomten. Avståndet från närmaste gränsgrannens bebyggelse överstiger åtta (8) meter. Grannarna har godkänt projektet.

Plansituation: För området gäller detaljplanen för Vårdö udde som godkändes 26.2.1989.

Fastigheten ligger inom ett AO-område (Kvartersområde för fristående småhus). Byggrätten är anvisad enligt exploateringsstalet $e=0,25$.

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.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till placeringen av bastubyggnaden (ca 17 m²-vy) på ett avstånd av 2 meter från fastighetens gräns. På grund av placeringen och närheten till fastighetsgränsen behövs ett särskilt godkännande från grannen till den sökandes fastighet. Grannarna har godkänt projektet.

Med tanke på fastighetens utformning, terräng och storlek så är placeringen av bastubyggnaden rimlig. Det finns tillräckligt med anvisad byggrätt på fastigheten. Placeringen av bastubyggnaden leder inte till betydande konsekvenser eller påverkar området nämnvärt. Inget vatten eller avlopp kommer att anslutas till bastubyggnaden.

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

Sammanfattning:

Bastubyggnaden överskrider inte byggrätten och kommer inte att utrustas med vatten eller avlopp. Fastighetens grannar har godkänt placeringen av bastubyggnaden på ett avstånd av 2 meter från fastighetsgränsen. Motiveringen av placeringen för bastubyggnaden kan anses rimlig på grund av fastighetens förutsättningar. 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.

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.

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

Bilaga 06

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 434-11-1142-1 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för placeringen av en bastubyggnad (ca 17 m ² -vy) på ett avstånd på 2 meter från fastighetsgränsen. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-11-1142-1 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för placeringen av en bastubyggnad (ca 17 m ² -vy) på ett avstånd på 2 meter från fastighetsgränsen. Beslutet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen.
	Bilaga 05 situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar, planlösning och fasadritningar
Distribution	De sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland