

Ändring av stranddetaljplan för Långstrand i Lovisa

NLIN 29.08.2024 § 120

Beredning

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

Aktualisering av planläggningen: Markägaren har med stöd av 74 § i markanvändnings- och bygglagen rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan som gäller arrangering av semesterboende för sin egen mark. Ägarna till fastigheterna Rnr 434-410-7-5, 434-410-7-6 och 434-410-7-7 har kontaktat Lovisa stad och begär att staden behandlar en ändring av stranddetaljplanen för Långstrand i Lovisa. Markägarna har anlitat diplomingenjör Sten Öhman som planläggare.

Planens syfte: Planändringsområdets alla byggplatser är bebyggda. Stranddetaljplanen härstammar från 1980-talet. Den tillämpade byggrätten för byggplatserna var vid den tiden anspråkslös i förhållande till senare tillämpad praxis för stranddetaljplaner. Numera tillämpas större våningsytor. Målet med ändringen av stranddetaljplanen är att öka byggplatsernas våningsyta så att den motsvarar den praxis som nuförtiden tillämpas.

Plansituation: Planområdet omfattar fastigheterna 434-410-7-5, 434-410-7-6 och 434-410-7-7 i Långstrand, Lovisa. Fastigheternas sammanlagda areal uppgår till 0,95 hektar och strandlinjen sammanlagt till cirka 200 meter. För området gäller stranddetaljplanen för Långstrand. Planen är fastställd 31.7.1986. Den del av stranddetaljplanen som ska ändras omfattar ett kvarter för fritidsbostäder RA4, som består av tre byggplatser. Byggplatsens byggrätt för huvudbyggnaden är 80 m², utöver vilket man får uppföra en 20 m² stor ekonomibyggnad. För området gäller även stranddelgeneralplanen för Kulla-Lappom, som blivit godkänd 24.2.2003. I planen är det stranddetaljplaneområde som ska ändras anvisat som område för fritidsbostäder med tre fritidstomter. Byggrätten är anvisad med effektivitetstalet $e=0,05$, dock högst med 250 m² våningsyta.

Framläggning av planen: Stranddetaljplanen aktualiserades med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.3.2024 § 50. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 26.4–13.5.2024. Aktualiseringen kungjordes i samband med framläggningen av programmet för deltagande och bedömning. Inga kommentarer inlämnades. Två utlåtanden inlämnades. Utlåtande gavs av 1) Räddningsverket i Östra Nyland, som inte hade något att kommentera, och 2) NTM-centralen i Nyland, som nämner att programmet för deltagande och bedömning inte alls nämner hur avloppsreningen av fastigheterna sköts. Enligt bestämmelserna i Kulla-Lappom vattennära översiktsplan är det förbjudet att bygga vattentoaletter i fritidshus. Enligt bestämmelserna i Kulla-Lappom stranddelgeneralplan är det förbjudet att bygga vattentoaletter i fritidshus. Som svar till NTM-centralens utlåtande har följande lagts till i de allmänna bestämmelserna i planförslaget gällande avloppsreningen: Vid behandling av avloppsvatten ska man följa miljöskyddslagen och med stöd av den utförda bestämmelser, bestämmelser i förordningen om hushållsvatten och kommunens gällande miljöskyddsbestämmelser samt direktiv som godkänts av miljöskyddsmyndigheten. Vid anläggande av och placering av avloppsvattenanläggningar ska man iaktta Lovisa stads miljöföreskrifter.

Planförslag: Planläggningskonsult Sten Öhman som utarbetar stranddetaljplanen har inlämnat planförslagmaterialet som gäller fastigheterna Rnr 434-410-7-5, 434-410-7-6 och 434-410-7-7 vid Långstrand till Lovisa stad för officiellt framläggande. Områdets areal är 0,95 hektar och strandlinjen är cirka 200 meter. I planförslaget har anvisats ett kvarter för fritidsbostäder (RA-1) med tre byggplatser. I planen har totalt 360 m²-vy bygg rätt anvisats. På varje byggplats får uppföras:

- fritidsbostadsbyggnader om högst 120 m² våningsyta, av vilka en utgör huvudbostad och högst 30 m² våningsyta får användas för sidofritidsbostad,
- en skild bastubyggnad om högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader om sammanlagt högst 60 m² våningsyta.

Bilaga 71
stranddetaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser,
planbeskrivning med bilagor

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att officiellt framlägga i åtminstone 30 dagars tid förslaget till stranddetaljplan för Långstrand jämte bilagor i enlighet med markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen och begära behövliga utlåtanden om planförslaget.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att officiellt framlägga i åtminstone 30 dagars tid förslaget till stranddetaljplan för Långstrand jämte bilagor i enlighet med markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen och begära behövliga utlåtanden om planförslaget.
För kännedom	Stadsplaneringsavdelningen

NLIN 18.06.2025 § 108
269/10.02.03/2024

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

Aktualisering av planläggningen: Markägaren har med stöd av 74 § i lagen om områdesanvändning rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan som gäller arrangering av semesterboende för sin egen mark. Ågarna till fastigheterna Rnr 434-410-7-5, 434-410-7-6 och 434-410-7-7 har kontaktat Lovisa stad och begär att staden behandlar en ändring av stranddetaljplanen för Långstrand i Lovisa. Markägarna har anlitat diplomingenjör Sten Öhman som planläggare.

Planens syfte: Planändringsområdets alla byggplatser är bebyggda. Stranddetaljplanen härstammar från 1980-talet. Den tillämpade byggrätten för byggplatserna var vid den tiden anspråkslös i förhållande till senare tillämpad praxis för stranddetaljplaner. Numera tillämpas större våningsytor. Målet med ändringen av stranddetaljplanen är att öka byggplatsernas våningsyta så att den motsvarar den praxis som nuförtiden tillämpas.

Startsituation och planesituation: Planområdet omfattar fastigheterna 434-410-7-5, 434-410-7-6 och 434-410-7-7 i Långstrand, Lovisa.

Fastigheternas sammanlagda areal uppgår till 0,95 hektar och strandlinjen sammanlagt till cirka 200 meter. För området gäller stranddetaljplanen för Långstrand. Planen är fastställd 31.7.1986. Den del av stranddetaljplanen som ska ändras omfattar ett kvarter för fritidsbostäder RA4, som består av tre byggplatser. Byggplatsens byggrätt för huvudbyggnaden är 80 m², utöver vilket man får uppföra en 20 m² stor ekonomibyggnad. För området gäller även stranddelgeneralplanen för Kulla-Lappom, som blivit godkänd 24.2.2003. I planen är det stranddetaljplaneområde som ska ändras anvisat som område för fritidsbostäder med tre fritidstomter. Byggrätten är anvisad med effektivitetstalet $e=0,05$, dock högst med 250 m² våningsyta.

Tidigare bearbetning av planen: Stranddetaljplanen aktualiserades med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.3.2024 § 50. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 26.4–13.5.2024. Aktualiseringen kungjordes i samband med framläggningen av programmet för deltagande och bedömning. Inga kommentarer inlämnades. Två utlåtanden inlämnades. Dessa utlåtanden har beaktats vid upprättandet av planförslaget.

Planförslagets framläggning: Planförslaget var framlagt 6.12.2024–10.1.2025 och fem myndigheter hade möjlighet att ge ett utlåtande. Om det framlagda planförslagsmaterialet inlämnades 3 utlåtanden. Inga anmärkningar inlämnades. Utlåtande gavs av 1) NTM-centralen i Nyland, 2) Lovisa stad, miljövården, 3) Borgå stad, miljöhälsosektionen.

Myndigheternas utlåtande om planförslaget:

Myndigheternas utlåtande finns i sin helhet bifogade. Försättningsvis följer en sammanfattning av utlåtandena. Nylands förbund och räddningsverket i Östra Nyland hade ingenting att anmärka om planförslaget. **Borgå stads miljöhälsosektion** påpekar om översättningsfel och att bestämmelserna om avloppsvatten bör preciseras. **Miljövården i Lovisa stad** anser att anläggande av vattenklosetter bör förbjudas. **NTM-centralen** ansåg att Byggnadshöjden bör korrigeras till N2000 +3,4 meter och att vattenklosett bör förbjudas och att bestämmelserna i stranddelgeneralplanen för Kulla-Lappom bör tillämpas.

Beaktande av utlåtandena: Staden och utarbetaren av planen har förhandlat om innehållet i planen och planförslaget. De frågor och behov av utredning som förts fram i myndigheternas utlåtanden är beaktade i stranddetaljplanen som inlämnats för godkännandeförfarande.

Följande ändringar har gjorts i plankartan och bestämmelserna efter myndigheternas utlåtanden:

- *Bestämmelsen om avloppsvatten och vattenklosetter utformas i enlighet med Lovisa stads nuvarande planläggningspraxis och så att den motsvarar bland annat bestämmelsen i den anhängiga generalplanen. I frågan om vattenklosetter och avloppsvatten tillämpas de gällande miljöskyddsföreskrifterna i staden. Denna praxis är vanlig i många kommuner.*

- *Översättningsfelen korrigeras.*

- *Som byggnadshöjd tillämpas som direktiv N2000 +3,0 meter.*

Planens centrala innehåll:

Planområdets areal är 0,95 hektar och strandlinjen är cirka 200 meter. I stranddetaljplanen har totalt 360 m²-vy byggrätt anvisats.

Med stranddetaljplaneändringen anvisas för fastigheterna i enlighet med omfånget i den gällande stranddetaljplanen ett kvarter för fritidsbostäder (RA-1) med tre byggplatser. Byggplatsernas våningsytor höjs. På varje byggplats får uppföras:

- fritidsbostadsbyggnader om högst 120 m² våningsyta, av vilka en utgör huvudbostad och högst 30 m² våningsyta får användas för sidofritidsbostad
- en skild bastubyggnad om högst 30 m² våningsyta
- ekonomibyggnader om sammanlagt högst 60 m² våningsyta.

Sidofritidsbostaden är ändamålsenligt därför, att en förstoring av huvudbyggnaden inte är motiverad på grund av utrymmena på gårdstunet.

Träd bör inte fällas vid strand eller framför byggnader mot strand så, att landskapsbilden försämras. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så, att de inte väsentligen förändrar naturlandskapet. Byggnaderna bör till dimensioner, material och färg vara anpassade till landskapet. Sådant jordbyggnadsarbete, sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd i enlighet med 128 § i lagen om områdesanvändning.

Bilagor: stranddetaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser, planbeskrivning med bilagor, bemötanden av myndighetsutlåtanden och anmärkningar, myndigheternas utlåtanden.

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner bemötandena på officiella utlåtanden och anmärkningar enligt bilagan. Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner stranddetaljplanen för Långstrand.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände bemötandena på officiella utlåtanden och anmärkningar enligt bilagan. Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände stranddetaljplanen för Långstrand.
Distribution	Planläggaren Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland