

Ansökan om undantagslov (Byggl 57 §), 434-446-1-179, Lökuddsvägen 204, 07750 ISNÄS

NLIN 18.06.2025 § 109
365/10.03.99.02/2025

Beredning

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

Undantagslov (Byggl 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov från den gällande delgeneralplanen för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad.

Läge: Fastigheten RNr 434-446-1-179 har en total areal på 7 hektar. Fastigheten ligger vid Lökuddsvägen 204, 07750 ISNÄS.

På fastigheten finns sedan tidigare en fritidsbostad (ca 120 m²-vy), ekonomibyggnader och en tennisplan. Nuvarande använd byggrätt är totalt 143 m²-vy.

Byggnadsprojekt: Undantagslov ansöks för att ändra en fritidsbostad till ett egnahemshus. Det utförs en omfattande renovering i den fritidsbostad som ursprungligen byggdes som ett egnahemshus. I samband med renoveringen repareras byggnadens konstruktioner och en del av byggnaden byggs om. Byggnadens energiekonomi förbättras och byggnaden blir större. Man ansöker om byggrätt för byggplatsen enligt Lovisa stads byggnadsordning för strandområden, det vill säga 250 m² våningsyta för en bostadsbyggnad med en bostad och för ekonomibyggnader så att den totala använda våningsytan på byggplatsen är högst 350 m². Fritidsbostaden är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Sökandens motivering: Byggnaden byggdes ursprungligen som ett egnahemshus 1969. Byggnaden färdigställdes innan delgeneralplanen med rättsverkningar vann laga kraft. Den nuvarande ägaren har inte ansökt om ändringen av användningsändamålet utan det har skett genom tidigare ägaren eller dennes dödsbo. Anledningen till den ändring som gjordes då är oklar. Byggnaden är i privat bruk och avsikten är inte att hyra ut den för utomstående användning. Byggnadens skick kräver omfattande renovering och renoveringsgraden kommer att vara betydande. Byggnadens bärande konstruktioner repareras och byggs delvis om, byggnadens energiekonomi förbättras så att den uppfyller den krävda nivån på en nybyggnad. Byggnaden är redan nu ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Eftersom renoveringskostnaderna kommer att vara avsevärda, finns det anledning att även se över byggnadens användningsändamål.

Grunden för undantaget är den maximala våningsytan 250 m²-vy och den totala våningsytan 350 m²-vy för en bostadsbyggnad med en bostad som Lovisa stads byggnadsordning tillåter på strandområde. Byggplatsen är 70 747 m² stor och således underskrider effektiviteten för byggandet 0,5 %.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett RA-område:

På ett RA-område får uppföras högst följande byggnader: en fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en bastubyggnad om högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m²-vy.

Hörande av grannar: Lovisa stad har hört grannfastigheterna. Fastigheterna 434-446-1-198, 434-446-1-178, 434-446-1-198 och 434-446-1-64 hade inget att anmärka på.

Fastigheten 434-446-1-69 hade anmärkningar angående det planerade projektet. Fastigheten har tre ägare som lämnat in följande tre anmärkningar:

Anmärkning 1:

Eftersom tomten i fråga mer eller mindre skövlats genom flera mer eller mindre lagenliga ingrepp alltsedan 60-talet förstår jag inte varför ett undantagslov skulle vara befogat. Till exempel grustaget från strandbrinken för att anlägga en pir till holmen (allmänning) ledde till att viken mot oss växte igen. Dessutom har flertalet muddringar knappast förbättrat vattenmiljön utanför. Muddringsmassorna från den sista muddringen lades mitt i skogen nära vår rå och ledde till skogsdöd (flera torra träd) pga att bädden var ogenomtränglig för vatten och orsakade syrebrist. På tomten finns för övrigt en tennisplan och en jordvall längs med landsvägen samt en anlagd väg ända ut i strandvattnet fast i vår rå. Tanken var att anlägga en pir och brygga men där blev det stopp eftersom det inte var lagenligt. Följaktligen ser jag ingen orsak att bevilja undantagstillstånd eftersom tomten nedanför landsvägen måste sparas från flera ingrepp på miljön.

Anmärkning 2:

Den planerade byggnaden är för nära strandlinjen, ca 10 m (skall ligga minst 40 m från strandlinjen, 2,8 m över havsmedelvattenståndet, moment 5 i byggnadsordningen). Någon motivering för bygget ges ej. Redan tidigare utförda ingrepp på tomten har varit i strid med moment 3 i byggnadsordningen: Anpassning av byggnader till den byggda miljön och landskapet. Vidare ett obefintligt skyddsträd-bestånd mellan huset, tennisplan med mera och havet. Detta framhävs dessutom av de upprepade muddringarna som avlägsnat vassen och öppnat för inblick från havet och tomten, ser närmast ut som ett grustag (moment 5). Dessutom finns en terrass (deck) nedanför huset på uppfylld mark närmare än 10 m från strandlinjen (moment 5). I ljust av ovanstående föreslås, att de nuvarande byggnaderna (sommarmstuga, terrass) rivs och egnahemshuset beviljas bygglov på övre sidan av Lökuddsvägen. Mot havet planteras träd. Ber vörtnadsfullt att ovanstående beaktas av myndigheterna, för att ett beslut där alla behandlas likvärdigt i staden, ska kunna fattas.

Anmärkning 3:

Vi anser att ansökan inte skall godkännas, eftersom den är bristfällig och det egentligen inte framgår varför en ändring skulle behövas. Gällande bestämmelse om fritidsbostad är alltså bra. Vi säger också nej till all tillbyggnad i stranden och påpekar att strandlinjen har ändrats på några ställen, liksom en naturkälla nära huset. Vi vill inte heller ha nya försök att bygga på MU-remsan vid vår rå. När man rör sig på Kabbölefjärden ser man en hel del fritidsbostäder och en del året-om-stugor längs med stränderna, som alla smälter rätt så bra in i landskapet, vilket väl strandplanen också har avsett. Men det finns ett undantag, nämligen den sökandes som på avstånd ser ut som ett kalhygge med en platt men bred byggnad längst nere i stranden. Gäller här andra bestämmelser och lagar kan man undra? Dessa gamla villa-ritningar finns med bland pappren kan man undra över, de beskriver ju inte nuläget.

Den sökande hade möjlighet att bemöta grannarnas anmärkningar. Om bemötandena visas följande:

1. Byggnadens placering och avstånd till strandlinjen

Avståndet från byggnadens havssida till strandlinjen förblir oförändrat. Avståndet från byggnadens havssida till strandlinjen är cirka 30 meter. Byggnadens placering har godkänts i samband med behandlingen av det ursprungliga bygglovet samt i ett senare ändringslov, Pernå 87/2007. Avståndet har kontrollerats av kommunens dåvarande tillståndsarkitekt när man utförde en ibruktagningskontroll av ändringstillståndet.

Det konstateras också att det är fråga om ett reparations- och tillbyggnadsprojekt av en befintlig byggnad, och inte ett nybyggnadsprojekt. Projektet utnyttjar befintliga konstruktioner och ansluts till befintliga system såsom vatten-, avlopps- och elanslutningar.

2. Utvidgning av byggnaden

Byggnadens sydöstra sida, som ligger närmast havet, förblir på sin ursprungliga plats och byggnaden utvidgas mot nordost och sydväst i riktning med huvudvolymen (se uppdaterad situationsplan). Byggnadens våningstal ökar inte.

3. Muddring av strandlinjen

Muddring och muddertippning har skett enligt beviljat muddringstillstånd.

4. Grustäkt och uppförande av landförbindelse på 1960-talet

Arbeten i fråga utfördes för 60 år sedan och är inte kopplade till byggprojektet. Den nuvarande ägaren förvärvade fastigheten i början av 2000-talet.

Fastighetens nuvarande ägare har förvärvat de tillandningsmarker som dessa arbeten eventuellt förorsakat.

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 anser att ändringen av användningsändamålet från fritidsbostad till åretruntbostad är rimlig. Byggnaden färdigställdes 1969 som en åretruntbostad innan den rättsverkande delgeneralplanen trädde i kraft år 2000. Byggnaden är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten och avloppsnätet. Projektet utnyttjar befintliga konstruktioner och ansluts till befintliga system såsom vatten-, avlopps- och elanslutningar. Ändringen från egnahemshus till fritidsbostad har skett genom tidigare ägaren eller dennes dödsbo med oklar anledning. Fastigheten är även tillräckligt stor (ca 7 hektar). Bostadens golvyta på 250 m²-vy enligt ansökan kommer troligen att användas helt, så jämfört med nuvarande situation blir den ytterligare golvytan ca 60 m²-vy. Antalet våningar i byggnaden kommer inte att ändras.

Den sökandes motivering: till projektet innefattar bland annat att bostaden ursprungligen byggdes som en åretruntbostad samt på grund av byggnadens omfattande grundrenovering och att byggnadens energieffektivitet förbättras och dess storlek ökar. Eftersom renoveringskostnaderna kommer att vara avsevärda, finns det anledning att även se över byggnadens användningsändamål. Vidare kommer byggnaden att användas för privat bruk och är inte avsedd att hyras ut för extern användning. Det konstateras också att det är fråga om ett reparations- och tillbyggnadsprojekt av en befintlig byggnad, och inte ett nybyggnadsprojekt.

Placering:

Den närmaste sidan av byggnaden har ca 10 meters avstånd från strandlinjen; enligt Lovisa stads byggnadsordning ska bostads/fritidsbyggnader samt ekonomibyggnader placeras minst 40 meter från strandlinjen. Byggnaden byggdes 1969 på nuvarande plats och byggnadens placering kommer inte att flyttas. Byggnadens sydöstra sida, som ligger närmast havet, förblir på sin ursprungliga plats och byggnaden utvidgas mot nordost och sydväst i riktning med huvudvolymen. Det är meningen att lite höja på den ganska låga byggnaden. Enligt fasadritningen ändrar inte höjningen märkbart på byggnadens utseende.

Hörande av grannar:

Lovisa stad har hört fem grannfastigheter i samband med denna ansökan. Fyra av fastigheterna hade inget att anmärka på men en fastighet med tre ägare har lämnat anmärkningar. Anmärkningarna berör bland annat placeringen av byggnaden (ca 10 m från strandlinjen), tidigare ingrepp på fastigheten, muddringar och en bristfällig ansökan.

Den sökande har haft möjlighet att besvara anmärkningarna och påpekar sammanfattningsvis att:

- o Byggnadens fasad mot havet kommer att behålla sitt nuvarande avstånd till strandlinjen. Avståndet från byggnadens havssida till strandlinjen är cirka 30 meter. Byggnadens placering har godkänts i samband med behandlingen av det ursprungliga bygglovet samt i ett senare ändringslov, Pernå 87/2007.

- o Byggnadens sydöstra sida, som ligger närmast havet, förblir på sin ursprungliga plats och byggnaden utvidgas mot nordost och sydväst i riktning med huvudvolymen

- o Muddring har skett enligt beviljat muddringstillstånd.

- o Grustäkt och uppförande av landförbindelse på 1960-talet: Dessa arbeten utfördes för 60 år sedan och är inte kopplade till det aktuella byggprojektet. Den nuvarande ägaren förvärvade fastigheten i början av 2000-talet.

Stadsplaneringen vid Lovisa stad anser att byggnadens placering är godtagbar eftersom den inte utvidgas mot havssidan och har funnits på nuvarande plats sedan 1960-talet. Angående grannens påpekande av de bristande ansökningshandlingarna: denna ansökan är i ett undantagslovsförfarande, där tillräckliga handlingar har presenterats för placering och utvidgning av byggnaden samt beskrivning av målen med projektet. Mer detaljerade planer kommer att presenteras i samband med bygglovsansökan.

Angående muddringen och grustäkten: Stadsplaneringsavdelningen behandlar denna ansökan utifrån ändring av användningsändamål samt den kommunala planläggningen. Frågorna angående muddring och grustäkten är inte en planlägningsfråga och behandlas inte i denna ansökan.

Den gällande planen:

Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett RA-område:

På ett RA-område får uppföras högst följande byggnader: en fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en bastubyggnad om högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m²-vy.

Eftersom byggnaden ursprungligen har byggts som en åretruntbostad innan delgeneralplanen vann laga kraft och har ändrats till en fritidsbostad av tidigare ägare så är det godtagbart att byggnadens användningsändamål ändras till åretruntbostad igen.

Undantag från Lovisa stads byggnadsordning:

Enligt byggnadsordningen behöver byggnader och konstruktioner med tak ligga minst 40 meter från strandlinjen. Byggnaden i fråga har funnits vid nuvarande placering sedan 1969 och placeringen kan anses godtagbar.

Den sökande ansöker om byggrätt på tomten enligt Lovisa stads byggnadsordning för strandområden, det vill säga 250 m² våningsyta för en bostadsbyggnad med en bostad och för ekonomibyggnader så att den totala använda våningsytan på byggplatsen är högst 350 m². På grund av fastighetens storlek och tidigare historia är den sökta byggrätten godtagbar.

Sammanfattning:

Projektet är motiverat utifrån beskrivningen och ansökningshandlingarna. Eftersom byggnaden ursprungligen har byggts som en åretruntbostad innan delgeneralplanen vann laga kraft, och har ändrats till en fritidsbostad av tidigare ägare, så är det godtagbart att byggnadens användningsändamål ändras till åretruntbostad igen. Byggnadens placering kommer inte att flyttas och utvidgningen av byggnaden kommer inte ske mot havssidan. Mer detaljerade planer om projektet kommer att förtydligas i samband med bygglovet.

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 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.

Bilagor: situationsplan, lägeskarta, huvudritning från 1969, bemötanden av anmärkningar, fasadritning.

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-446-1-279 undantagslov (§ 57 i bygglagen) från den gällande delgeneralplanen för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad. I undantagslovet anvisas även byggrätten enligt Lovisa stads byggnadsordning för strandområden, det vill säga 250 m² våningsyta för en bostadsbyggnad med en bostad och för ekonomibyggnader så att den totala använda våningsytan på byggplatsen är högst 350 m².

Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglovet i enlighet med beslutet ska sökas.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-446-1-179 undantagslov (§ 57 i bygglagen) från den gällande delgeneralplanen för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad. I undantagslovet anvisas även byggrätten enligt Lovisa stads byggnadsordning för strandområden, det vill säga 250 m² våningsyta för en bostadsbyggnad med en bostad och för ekonomibyggnader så att den totala använda våningsytan på byggplatsen är högst 350 m².

Beslutet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglovets i enlighet med beslutet ska sökas.

Distribution

De sökande
De som inlämnat anmärkning
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland