

Ansökan om undantagslov (Byggl 57 §), 434-463-5-160, Brännbackavägen 42, 07780 Lovisa

TEKN 30.10.2025 § 30
704/10.03.99.02/2025

Beredning

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

Undantagslov (Byggl 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov för uppförandet av en bastubyggnad (29,5 m²-vy). I den gällande stranddelgeneralplanen är den maximala storleken för en bastubyggnad 25 m²-vy.

Läge: Fastigheten RNr 434-463-5-160 har en total areal på 1,76 hektar. Fastigheten ligger vid Brännbackavägen 42, 07780 Lovisa. På fastigheten finns enligt Lovisa stads fastighetsregister sedan tidigare ett egnahemshus (114 m²-vy).

Byggnadsprojekt:

Byggande av en bastubyggnad på 29,5 m²-vy med ett avstånd på 20 m från strandlinjen. Fastigheten och egnahemshuset är sedan tidigare anslutna till Pernå skärgårds vattenandelslag. Den nya bastubyggnaden planeras också att anslutas.

Sökandens motivering: Orsaken för ansökan till en lite större bastubyggnad var att det skulle finnas lite mera utrymme att tillgänglighetsanpassa bastun och så att det går lättare att röra sig med rullator. Bastubyggnaden kommer även att placeras på ett avstånd på 20 meter från strandlinjen enligt Lovisa stads byggnadsordning.

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 de två grannfastigheterna. Fastighet Rnr 434-463-5-161 hade inget att anmärka på. Fastighet Rnr 434-463-5-57 lämnade följande anmärkningar:

- Stuga för nära rån till en stor gammal skog, en brandsäkerhet som bör beaktas
- Höjdkurvan borde beaktas som alla grannars stugor har gjort
- Terrängen lämpar sig inte för rullatorer, en sluttning mot stranden.
- Huset har många trappor, i två våningar. Så motiveringen att få tillägskvadrater är inte motiverat.
- Föreslår att huset flyttas enligt höjdkurvan och mitten av fastighet 434-463-5-160 med motiveringen att det inte stör grannar och brandsäkerhet.
- Hela strandlinjen har grävts, förstörts, flyttats utåt, finns det lov för en så stor muddring, gyttjeflyttning stenflyttning m.m? Bör utredas.
- Hur begränsar det byggandet på fastighet 434-463-5-57 om huset står så nära rån?

Planeringsavdelningens bemötande av anmärkningarna:

- Bastubyggnaden kommer att placeras på ett avstånd av 7 meter från fastighetsgränsen efter samtal med dem sökande. (minsta avståndet enligt byggnadsordningen är 5 meter).
- Bastubyggnaden följer anvisningar i byggnadsordningen gällande höjdkurvan.
- Bastubyggnadens överskridande av kvadratmeter är ringa (4,5 m²-vy).
- Bastubyggnadens placering i enlighet med strandlinjen är uträknad från östra hörnet på fastigheten Rnr 434-463-5-160 där strandlinjen inte har påverkats eller flyttats på något sätt. Den delen av strandlinjen som möjligen har påverkats behandlas som ett skilt ärende.
- Placeringen av bastubyggnaden på fastighet Fastigheten Rnr 434-463-5-160 påverkar inte byggandet på fastighet Rnr 434-463-5-57.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet.

Miljövårdsenheten i Lovisa stad ger följande utlåtande: Bastubyggnaden ska enligt planerna utrustas med toalett och dusch. Som villkor för undantagstillståndet ska anges att om en vattentoalett byggs i bastubyggnaden, måste byggnaden anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet.

Bedömning och motivering av undantagslov:

Stadsplaneringsavdelningen anser att det ringa överskridandet (4,5 m²-vy) för bastubyggnaden är rimlig. Motiveringen till överskridandet var att göra bastubyggnaden mer tillgänglighetsanpassad och förbättra möjligheten att röra sig med rullator i byggnaden. Gällande vatten- och avlopp så ska bastubyggnaden anslutas till den befintliga anslutningen till Pernå skärgårds vattenandelslag som finns på fastigheten.

Placering:

Bastubyggnaden kommer att placeras på ett avstånd på 20 meter från strandlinjen och på ett avstånd av 7 meter från fastighetsgränsen i enlighet med Lovisa stads byggnadsordning.

Grannhörande:

Lovisa stad har hört två grannfastigheter angående byggandet av en bastubyggnad på fastighet Rnr 434-463-5-160.

- Fastighet Rnr 434-463-5-161 hade inga invändningar.
- Fastighet Rnr 434-463-5-57 lämnade flera anmärkningar, bl.a. om brandrisk, höjdkurva, otillgänglig terräng, många trappor i byggnaden, förslag på annan placering, misstänkt otillåten muddring samt oro för påverkan på deras byggmöjligheter.

Planeringsavdelningens svar:

- Bastun placeras 7 meter från gränsen (krav är minst 5 m).
- Placeringen följer höjdkurvan och avvikelser i storlek är liten (4,5 m²).
- Strandlinjen som används för placeringen är opåverkad; eventuella förändringar på annan del av strandlinjen utreds separat.
- Byggnaden påverkar inte byggmöjligheterna på grannfastigheten Rnr 434-463-5-57.

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.*

Bedömning av byggrätt

Den planerade bastubyggnaden (29,5 m²-vy överskrider den i planen angivna maximala byggrätten med 4,5 m²-vy I planer för strandfastigheter, både för fritids- och permanentbostäder med egen strand, är den maximala våningsytan för bastubyggnader typiskt begränsad till ett relativt litet utrymme (20–30 m²-vy). Orsaken till denna storleksbegränsning är bland annat landskapsmässiga hänsyn, samt att bastun inte är avsedd att fungera som en fristående fritidsbostad. I praktiken är strandbastun ofta en mångfunktionell byggnad där kortvarigt boende kombineras med bastubruk. Det är vanligt att man försöker minimera ytan för själva bastu- och omklädningsutrymmena för att kunna använda större del av byggnaden som t.ex. allrum eller övernattningsutrymme. Ett allrum eller eldstadsrum kan i vissa fall räknas som ett utrymme som är kopplat till bastun. Som bastu enligt strandplaner kan man å ena sidan betrakta en liten byggnad på cirka 10 m²-vy med bastu- och omklädningsrum, och å andra sidan en cirka 30 m²-vy stor "bastustuga" med bastu, allrum och loft, som till karaktären påminner om en fritidsbostad. Det är dock fråga om en faktisk fritidsbostad om bastuns allrum förses med ett modernt kök.

En bastubyggnad kan motiverat vara större än de 25 m²-vy som angetts i planen, om det finns goda skäl för avvikelsen. Med relativt lindriga motiveringar kan en bastu på upp till 30 m²-vy godkännas. Om storleken överskrider detta krävs starkare skäl, och man fäster då särskild uppmärksamhet vid förhållandet mellan tvättutrymmen och övriga utrymmen. Ett typiskt förhållande för bastur är cirka 40/60 % mellan bastu/tvätt och övriga rum. Enligt byggnadsritningarna i denna ansökan är förhållandet mellan tvätt-/omklädningsutrymmen och övriga utrymmen 26/74 %, vilket antyder att överskridningen av byggrätten delvis används till andra funktioner, som eldstadsrum. Å andra sidan är bastu- och duschrum enligt ritningarna något större än normalt. Överskridningen av byggrätten upp till 29,5 m²-vy kan ändå anses godtagbar, eftersom avvikelsen är liten, byggnaden fortfarande är relativt liten, och dessutom placeras tillräckligt långt från strandlinjen.

Sammanfattning:

Överskridandet av byggrätten är liten och bastubyggnaden placeras på tillräckligt avstånd från strandlinjen, så undantaget kan beviljas. Vattenförsörjningen för bastubyggnaden, som är utrustad med rinnande vatten, kan ordnas.

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.

Bilagor:

situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar, huvudritning, fasadritning.

Föredragning

tf teknisk direktör Pekka Stenius

Förslag

Tekniska nämnden beslutar enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-463-5-160 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för uppförandet av en bastubyggnad om maximalt 30 m²-vy. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Villkor i samband med beslutet: Sökanden ska ansluta bastubyggnaden, som är utrustad med rinnande vatten och dusch, till fastighetens vatten- och avloppsnät.

Beslut

Tekniska nämnden beslutade enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-463-5-160 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för uppförandet av en bastubyggnad om maximalt 30 m²-vy. Beslutet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Villkor i samband med beslutet: Sökanden ska ansluta bastubyggnaden, som är utrustad med rinnande vatten och dusch, till fastighetens vatten- och avloppsnät.

Distribution

De sökande
Byggnadstillsynen, miljövårdsenheten

Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Inlämnare av anmärkning