

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), Rnr 434-424-16-154, Norrholmen, Liljendal

TEKN 30.10.2025 § 31
956/10.03.99.02/2025

Beredning

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

Undantagslov (ByggL 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov för att riva en fritidsbostad uppförd på 1960-talet (ca 35 m² vy) på fastigheten Rnr 434-424-16-154 och för att uppföra en ny fritidsbostad (ca 80 m²-vy) på ungefär samma plats utanför planlagt område. Den nya byggnaden planeras att placeras cirka 23 meter från strandlinjen, bakom den nuvarande fritidsbostaden som ska rivas. Placeringen motiveras av den utmanande terrängen, där större stenblock begränsar möjligheterna att uppfylla byggnadsordningens minsta tillåtna avstånd på 40 meter till strandlinjen enligt Lovisa stads bestämmelser.

Läge: Fastigheten Rnr 434-424-16-154 har en total jordareal på 4 600 m². Fastigheten ligger på ön Norrholmen vid Hopom träsk i närheten av Liljendal. Ön Norrholmen ligger ca 800 meter från fastlandet.

Byggnadsprojekt (sökandens beskrivning):

Rivning av den nuvarande fritidsbostaden (ca 35 m²-vy). Bygga av en ny fritidsbostad för bruk under sommaren (ca 80 m²). Byggnadsordningen tillåter byggande av en maximalt 100 m² stor fritidsbostad minst 40 m från strandlinjen. Den nya bostaden är planerad att bli ca 80 m², men placerad ca 23 m från strandlinjen, bakom den nuvarande byggnaden, som ska rivas.

Vatten och avlopp: Det finns ingen brunn på området så det är tänkt att använda sjövattnet med filtrering. Det är tänkt att dra in en vattenledning i det nya huset, men endast för diskvatten, eftersom ingen tvättmaskin behövs. Det finns ingen nuvarande grävattenbrunn på området så denna ska även byggas i samband med det nya huset. Den dimensioneras efter det tilltänkta förbruket av diskvatten. Det är meningen att placera den nya grävattenbrunnen åtminstone 25 m från strandlinjen, så miljöskyddsföreskrifterna uppnås.

Sökandens motivering:

Byggnadsplatsen är en stenåker med stenar i varierande storlek, vilket betyder att det är svårt att hitta en passande byggnadsplats. Med hjälp av en grävmaskin är det tänkt att de mindre och medelstora stenarna kan flyttas så att huset kan placeras på ett ställe som passar in i det nuvarande gårdsområdet. Den nya fritidsbostaden kommer att placeras på ett större avstånd från strandlinjen än den gamla fritidsbostaden som ska rivas. Den nya fritidsbostaden är även tänkt att målas i en mörk färg så den inte skiljer sig från omgivningen i så stor grad, till skillnad från det nuvarande huset som med sin röda färg mera sticker ut från landskapet.

Plansituation: För området finns ingen gällande delgeneralplan eller detaljplan.

Lovisa stads byggnadsordning:

På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får

vara högst 25 m² samt ekonomibyggnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 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 de fyra grannfastigheterna som inte har haft något att anmärka på.

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

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen anser att rivandet av den gamla fritidsbostaden uppförd på 1960-talet (ca 35 m²-vy) och byggande av en ny fritidsbostad (ca 80 m²-vy) bakom den gamla fritidsbostaden (ca 23 meter från strandlinjen) är motiverat. Enligt Lovisa stads fastighetsregister finns det 7 fritidsbostäder på Norrholmen i nuläget, avståndet till strandlinjen varierar mellan 5-35 meter för dessa fritidsbostäder. Den bifogade ansökan gäller byggande på en gammal byggnadsplats, ifall denna ansökan hade berört upprättandet av en ny byggnadsplats hade ett striktare förhållningssätt gällande avståndet till strandlinjen beaktats.

Orsaken till att man inte kan uppfylla byggnadsordningens minimiavstånd är den svåra terrängen, med en del stora stenblock som inramar det tilltänkta fritidsbostaden. De mindre och medelstora stenarna ska flyttas medan de större inte kan flyttas. Byggnadsplatsen sluttar upp mot norr. Den nya fritidsbostaden är tänkt att målas i en mörk färg för att passa in i den närliggande omgivningen. Storleksmässigt är den nya fritidsbostaden förhållandevis liten och är mindre än den anvisade maximala storleken (100 m²-vy) enligt byggnadsordningen.

Vatten- och avlopp: Området saknar brunn, så sjövattnet med filtrering planeras att användas. En vattenledning dras in i det nya huset enbart för diskvatten. Eftersom det inte finns någon befintlig grävattenbrunn ska en ny byggas i samband med huset, dimensionerad efter diskvattenförbrukningen. Den placeras minst 25 meter från strandlinjen för att uppfylla miljöskyddskraven.

Lovisa stads byggnadsordning:

Det finns ingen gällande plan inom området för fastighet Rnr 434-424-16-154. För området gäller Lovisa stads byggnadsordning med en maximal tillåten storlek på 100 m²-vy för fritidsbostäder och ett minsta avstånd på 40 meter från strandlinjen.

Den gamla fritidsbostaden är placerad ca 20 meter från strandlinjen och har funnits på samma plats sedan 1960-talet. På grund av den utmanande terrängen så är placeringen av den nya fritidsbostaden på ca 23 meters avstånd till strandlinjen rimlig.

Sammanfattning:

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att undantagslovet kan beviljas. Rivningen av den gamla fritidsbostaden från 1960-talet (ca 35 m² vy) och byggandet av en ny fritidsbostad (ca 80 m² vy) på ca 23 meters avstånd från strandlinjen är motiverad med hänsyn till den svårframkomliga

terrängen och befintliga stenblock som begränsar placeringen. Den nya byggnaden hålls inom den maximalt tillåtna storleken enligt byggnadsordningen (100 m² vy) och planeras att målas i mörk färg för att smälta in i omgivningen. Enligt Lovisa stads fastighetsregister finns det 7 fritidsbostäder på Norrholmen i nuläget, avståndet till strandlinjen varierar mellan 5-35 meter för dessa fritidsbostäder och det planerade projektet ligger i fas med tidigare byggnaders avstånd till strandlinjen.

Vatten tas från sjön med filtrering, och en ny grävattenbrunn byggs minst 25 meter från strandlinjen för att uppfylla miljöskyddskraven. Torrtoalett kommer att användas. Eftersom den gamla byggnaden redan låg närmare stranden och terrängen är begränsande, anses den nya placeringen (23 meters avstånd från strandlinjen) vara en rimlig lösning som inte medför betydande negativ miljöpåverkan.

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

- medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
- försvårar uppnående av målen för naturvården
- försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön
- 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, preliminära ritningar, preliminära fasadritningar.

Föredragning tf teknisk direktör Pekka Stenius

Förslag Tekniska nämnden beslutar enligt ansökan bevilja fastigheten Rnr 434-424-16-154 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för rivandet av den gamla fritidsbostaden och uppföra en ny fritidsbostad (maximalt 100 m²-vy) på samma område, med ett minsta avstånd till strandlinjen på 20 meter.

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

Beslut Tekniska nämnden beslutade enligt ansökan bevilja fastigheten Rnr 434-424-16-154 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för rivandet av den gamla fritidsbostaden och uppförandet en ny fritidsbostad (maximalt 100 m²-vy) på samma område, med ett minsta avstånd till strandlinjen på 20 meter.

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

Distribution De sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland