

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-484-24-115, VÄLIPALA

TEKN 27.11.2025
460/10.03.99.02/2025

Beredning

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

Undantagslov (ByggL 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov för placeringen av en stålcontainer/förråd (29 m²-vy) för batterilagring inom ett M-område i den gällande detaljplanen.

Läge: Fastigheten RNr 434-484-24-115 har en total areal på 1,13 hektar. Fastigheten har ingen adress registrerad i Lovisa stads fastighetsregister, fastigheten ligger i närheten av Tessjöån samt Petersburgsvägen. Fastigheten är obebyggd.

Byggnadsprojekt och sökandens motivering:

Avsikten är att installera en färdig stålcontainer – NW JBox – avsedd för energilagring. Containern innehåller ett batterirum samt tillhörande transformator- och kopplingsutrymme.

Byggandets inverkan är liten. För elenergilagrets funktion är det väsentligt att det placeras i närheten av medelspänningslinjerna. Utifrån de uppgifter om ledig kapacitet som erhållits från elnätsbolaget har det planerade arrendeområdet placerats i närheten av områdets elledningar. Placeringen av containern på M-området försvårar inte väsentligt planens genomförande.

Den sökande kommer att ingå ett arrendeavtal med markägaren om ett område på 2 000 m². Hyrestiden är fyrtio (40) år.

Plansituation: För området gäller detaljplanen Strömfors, Tessjö, trafik-, väg – och parkområde. Upphävande av byggnadsplan gäller trafikområde som godkändes 3.2.1984. Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett M-område:
Jord- och skogsbruksområde.

Inom området finns även delgeneralplan för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors som godkändes 16.2.2010. Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett MA-område i delgeneralplanen: *Landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Värdefullt område på landskapsnivå som med hänsyn till landskapsbilden är viktigt att bevara öppet och i odlingsbruk.*

Hörande av grannar: Lovisa stad har hört de fem grannfastigheterna. Ingen av grannfastigheterna hade något att anmärka.

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

Lovisa stad har även hört Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland), eftersom fastigheten i fråga angränsar till landsväg 170 (Petersburgsvägen) Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur i NTM-centralen i Nyland konstaterar följande:

Skyddsområdet för landsväg 170 sträcker sig 30 meter från landsvägens mittlinje. Byggnader får inte placeras inom landsvägens skyddsområde (Lag om transportsystemet och landsvägar, § 44). Inom landsvägens skydds- och siktområde får man inte ha något lager, staket eller annan konstruktion eller anordning som, eller vars användning, kan medföra fara för trafiksäkerheten eller olägenhet för väghållningen (Lag om transportsystemet och landsvägar, § 46 mom. 1). Alla åtgärder som hör till projektet ska ske utanför landsvägsområdet. Gamlabronsvägen, liksom Tervasvägen, är administrativt en väg som ägs av en privat aktör.

För eventuella reklamer som placeras på fastigheten eller på byggnadens fasad och som är synliga från landsvägen ska utlåtande begäras från NTM-centralen i Birkaland. NTM-centralen bedömer placeringen av reklamanordningen och dess utformning ur trafiksäkerhetssynpunkt och yttrar sig som granne i enlighet med bygglagen. Ansökningsanvisningar: <https://www.ely-keskus.fi/opasteet-ja-mainokset>

När byggnaderna placeras på fastigheten utanför landsvägens skyddsområde och tillfarten till fastigheten ordnas via Tervasvägen, har NTM-centralens L-ansvarsområde i Nyland inget ytterligare att anmärka gällande byggprojektet.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Placeringen av containern (29 m²-vy) för batterilagring kan anses rimlig. Containern är förhållandevis liten och påverkar inte planläggningen nämnvärt, containern placeras på ett tillräckligt avstånd till intill liggande vägar enligt NTM-centralens utlåtande. Den sökande kommer att ingå ett arrendeavtal med markägaren om ett område på 2 000 m² av fastighet RNr 434-484-24-115, hyrestiden är fyrtio (40) år. Placeringen av containern följer riktlinjerna från NTM-centralen, inga andra grannar eller myndigheter har haft något att anmärka om.

Placering:

Containern kommer att placeras ca 34 meter från Peterburgsvägens mittlinje, 15 meter från Tervasvägens mittlinje och ca 25 meter från Gamlabrovägen. Placeringen av containern följer riktlinjerna från NTM-centralen.

Gällande detaljplan:

Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett M-område: *Jord- och skogsbruksområde*. Den planerade containern för batterilagring (29 m²-vy) är förhållandevis liten och påverkar inte planläggning nämnvärt.

Gällande generalplan:

Batterilagercontainern placeras i generalplanen på ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Byggplatsen och containern är ganska små och orsakar ingen särskild olägenhet för odlingen, och de påverkar inte heller landskapsvärdena nämnvärt när de placeras enligt situationsplanen. Byggplatsen ligger inte på det öppna odlingsområdet vid Tessjöans strandområde, utan snarare i anslutning till byområdet.

Enligt fasadritningen passar den metallklädda battericontainern dåligt in i landskapet. Situationsplanen i bygglovet ska därför ange planteringar runt containern för att mildra landskapspåverkan. Färgsättningen bör också övervägas närmare så att den bättre lämpar sig för åkerlandskapet.

Sammandrag:

Placeringen av containern (29 m² våningsyta) avsedd för batterilagring bedöms som godtagbar. Avståndet till allmän väg följer NTM-centralens anvisningar. Containern är liten och påverkar varken omgivningen eller planläggningen negativt. Den placeras på tillräckligt avstånd från närliggande vägar, och inga anmärkningar har inkommit från grannar eller myndigheter.

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, planutdrag med planbeteckningar, huvudritning, fasadritning, utlåtande från NTM-centralen

Förslag

Tekniska nämnden beslutar enligt ansökan bevilja den sökande undantagslov (§ 57 i bygglagen) för placeringen av en 29 m²-vy container för batterilagring på fastigheten RNr 434-484-24-115. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Villkor i samband med beslutet:

Vid byggplatsen för battericontainern ska träd och buskar planteras.

Beslut

Distribution

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