

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 byggrätt 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

TEKN 30.10.2025 § 27

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

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.

Huvudskedena i planprocessen: 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. Planförslaget var framlagt till påseende 6.12.2024–10.1.2025. Bemötandena av anmärkningarna mot

planförslaget behandlades av näringslivs- och infrastrukturnämnden i samband med godkännandet av planen 18.6.2025.

NTM-centralens rättelseuppmaning och dess innehåll: NTM-centralen lämnade in en rättelseuppmaning gällande stranddetaljplanen för Långstrand 18.6.2025. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland uppmanar med beaktande av bestämmelserna i 195 § i lagen om områdesanvändning att rätta till den godkända stranddetaljplanen.

En rättelseuppmaning är en skriftlig begäran som skickas av NTM-centralen under planens besvärstid, där staden ombeds att fatta ett nytt beslut om en delgeneral- eller detaljplan. En uppmaning ges om planen enligt NTM-centralens uppfattning har utarbetats i strid med lagstiftningen eller de riksomfattande målen och det är förenligt med allmänt intresse att ärendet förs till kommunen för nytt avgörande. Med anledning av rättelseuppmaningen måste ett nytt beslut om planen fattas inom sex månader, annars förfaller det.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) uppmanar, med beaktande av bestämmelserna i **195 § i markanvändningslagen**, att den godkända planen rättas enligt följande (kort sammanfattning, hela rättelseyrkan finns som bilaga):

NTM-centralen anser att förslaget till ändring av stranddetaljplanen inte beaktar bestämmelserna i delgeneralplanen för Kulla-Lappom, där byggandet av vattenklosetter i fritidsbostäder är förbjudet. Planens bestämmelser baseras enbart på hänvisningar till befintlig lagstiftning och uppfyller inte markanvändningslagens krav gällande vattenskydd och vattenförsörjning.

NTM-centralen betonar att förbudet mot vattenklosetter länge har varit en etablerad och viktig princip i stranddetaljplaneringen i Nyland för att säkerställa tillgången till tillräckligt bruksvatten och skydda vattendragen.

NTM-centralen anser att den av stadsfullmäktige godkända ändringen av planen inte uppfyller lagens innehållskrav och uppmanar att planen rättas så att ett uttryckligt förbud mot vattenklosetter införs i bestämmelserna.

Ändringar som gjorts i planhandlingarna till följd av rättelseuppmaningen:

På basis av rättelseuppmaningen har det ansetts vara nödvändigt att komplettera och delvis också göra ändringar i planbestämmelserna och planbeskrivningen. Ändringarna som gjorts i planhandlingarna gällande vatten- och avloppsfrågan är baserade på NTM-centralens önskemål och speglar de ändringar som gjordes i samband med delgeneralplanen för Valkom. Följande tillägg till bestämmelserna gällande vatten och avlopp har lagts till i planbestämmelserna:

En bostads- eller fritidsbyggnad med vattenklosett som är belägen inom ett strandområde ska anslutas till det allmänna eller regionala vatten- och avloppsnätet, om ett sådant är rimligt tillgängligt. Om det inte finns en vägförbindelse som är hållbar för tunga fordon och underhålls året runt till en bostads- eller fritidsbyggnad, är det förbjudet att installera en vattenklosett, om inte fastigheten är ansluten till vattentjänstverkets avloppsnät. Om en bostads- eller fritidsbyggnad med vattenklosett, som ligger inom ett område med god vägförbindelse, inte kan anslutas till vatten- och avloppsnätet, ska särskild uppmärksamhet ägnas åt planering och genomförande av vattenförsörjningen. Planer för avloppssystemet som baseras på tillräckliga utredningar ska godkännas

av kommunen. Systemet får inte orsaka skada för miljön. Behandlingen av avloppsvatten ska ske i enlighet med bestämmelserna om avloppsvattenhantering utanför avloppsnätet samt kommunens miljöskyddsföreskrifter.

Bestämmelsen om avloppsvatten har förtydligats och till viss del också gjorts striktare. Det är inte ändamålsenligt att införa ett totalförbud mot vattenklosetter för planområdet enligt NTM-centralens begäran, utan det är allt skäl att i planbestämmelserna lämna utrymme för prövning i fråga om oskäliga fall. Till denna del är planbestämmelsen bland annat striktare än Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter, men lämnar också utrymme för fastighetsspecifika lösningar för avloppsvattenhanteringen i fall där förutsättningarna uppfylls.

Godkännande av planen:

Ändringarna av stranddetaljplanen är relativt ringa och utgör enbart en ändring av planbestämmelserna för vatten och avlopp, så planförslaget behöver inte läggas fram på nytt till påseende på grund av dem. Till sitt innehåll och sina verkningar motsvarar planen i praktiken den stranddetaljplan som näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände 18.6.2025 med undantag för de ändringarna av bestämmelserna gällande vatten och avlopp som anges i föredragningstexten. Tekniska nämnden kan för sin del fatta beslut om att godkänna stranddetaljplanen som ändrats och kompletterats till följd av rättelseuppmaning. Efter att stranddetaljplanen behandlats av nämnden ska stadsstyrelsen och slutligen stadsfullmäktige fatta beslut om godkännande av planen. Stadsfullmäktige måste fatta sitt beslut senast inom 6 månader från att NTM-centralen lämnade in sin rättelseuppmaning 18.6.2025.

Bilagor:

stranddetaljplane-karta med beteckningar och bestämmelser,
planbeskrivning med bilagor, NTM-centralens rättelseuppmaning.

Föredragning	tf teknisk direktör Pekka Stenius tfn 050 382 7550
Förslag	Tekniska nämnden godkänner för sin del plankartan och bestämmelserna för ändringen av stranddetaljplan för Långstrand och föreslår stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen. Paragrafen justeras omedelbart.
Beslut	Tekniska nämnden godkände för sin del plankartan och bestämmelserna för ändringen av stranddetaljplan för Långstrand och föreslår stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen. Paragrafen justerades omedelbart.
Fortsatt behandling	Stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige
Stadsfullmäktiges beslut för kännedom:	Markägaren Planförfattare Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor:
stranddetaljplane-karta med beteckningar och bestämmelser,
planbeskrivning med bilagor, NTM-centralens rättelseuppmaning

Föredragning	Stadsdirektör Tomas Björkroth
Förslag	Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen.
Beslut	Beslut enligt förslaget.

FM 10.12.2025
269/10.02.03/2024

Bilagor:
stranddetaljplane-karta med beteckningar och bestämmelser,
planbeskrivning med bilagor, NTM-centralens rättelseuppmaning

Förslag	Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen.
Beslut	