

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-450-1-85, Onnenlahti, 07750 Lovisa

TEKN 28.05.2026
713/10.03.99.02/2025

Beredning

planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 20 29, och
stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Undantagslov (ByggL 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov för bevarandet av ett timmerbyggt grilltak (41 m²-vy) och ett sopskjul (5,4 m²-vy) på ett VL-1/yk-område (närrekreationsområde, samnyttjoområde) i den gällande stranddetaljplanen. Det finns ingen gällande byggrätt på VL-1/yk-områden.

Läge: Fastigheten RNr 434-450-1-85 har en total areal på 3,83 hektar. Fastigheten ligger vid Onnenlahti, 07750 Lovisa.

Byggnadsprojekt (sökandens beskrivning och motivering):

Rahtarit ry är en allmännyttig förening som planerar att rusta upp fastigheten Onnenlahti, med registerbeteckning 434-450-1-85, och ställa den till sina medlemmars förfogande.

Renovering och nybyggnation har planerats i många år och nu är det dags att genomföra projektet. År 2025 revs fyra små radhusstugor i enlighet med rivningstillstånd. Under 2025 har en inkvarteringsstuga byggts, bastubyggnaden renoverats och fastigheten anslutits till Lovisa stads vatten- och avloppsnät (ledningarna har dragits till bastubyggnaden). För närvarande byggs ytterligare två inkvarteringsstugor.

Härmed ansöks vänligen om undantags- och placeringslov för bevarandet av en timrad byggnad/grilltak med en våningsyta på 41,2 m², där över 30 % av väggarna är öppna, samt för en liten betongbyggnad på 5,4 m² som är lämplig som återvinningspunkt. Byggnaderna förbättrar områdets rekreationsanvändning.

Tidigare bebyggelser på fastigheten samt byggrätt:

- På RM 1-området finns byggnader på 75 m², 90 m² (sanerad), 60 m², 19 m² (byggd 2025), byggrätt 205+75+90+80 m².
- På RM 2-området finns en byggnad på 40 m², byggrätten är utnyttjad.
- RM 3 är obebyggt, byggrätt 50+50+50+30 m².

Plansituation: För området gäller stranddetaljplanen Onnenlahti som godkändes 8.10.2014. Området på fastigheten där grilltaket är placerat finns inom ett VL-1/yk-område (närrekreationsområde, samnyttjoområde) i den gällande stranddetaljplanen. Det finns ingen gällande byggrätt på VL-1/yk-områden. I stranddetaljplanens allmänna bestämmelser nämns följande: *Innan bostadsnybyggnad tas i bruk bör på VL-1-området befintliga byggnader som inte anvisats i planen rivas.*

Hörande av grannar: Lovisa stad har hört grannfastigheterna som inte har haft något att anmärka på.

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

Bedömning och motivering av undantagslov:

Stadsplaneringsavdelningen anser att bevarandet och renoveringen av grilltaket (41 m²-vy) och sopskjulet (5,4 m²-vy) är rimlig.

Timmerbyggnaden/grillkåtan har funnits på fastigheten en längre tid, men det finns inga uppgifter om tidpunkten när byggnaden byggdes. Grilltaket är dock markerat i den gällande stranddetaljplanen och har funnits på sin nuvarande plats innan stranddetaljplanen vann laga kraft 2014. Den sökande kommer att öppna ena gaveln och stötta konstruktionerna så att grilltakets sidor är öppna till mer än 30 %.

Grilltaket och sopskjulet är placerade inom ett VL-1/yk-område (närrekreationsområde, samnyttjoområde) i den gällande stranddetaljplanen. Det finns ingen gällande byggrätt på VL-1/yk-området. I stranddetaljplanens allmänna bestämmelser nämns följande: *Innan bostadsnybyggnad tas i bruk bör på VL-1-området befintliga byggnader som inte anvisats i planen rivas.* Flera byggnader i dåligt skick har rivits på den fastigheten, men grilltaket har bedömts vara i tillräckligt gott skick och kommer att användas till rekreationsändamål. Som en grund för bevarandet av byggnaderna har även beaktats miljöpåverkan samt principerna för cirkulär ekonomi.

Föreningen som äger fastigheten och som arbetar med att få området i skick motiverar bevarandet av byggnaderna med att de redan är existerande och förbättrar områdets rekreationsanvändning. Motiveringen kan anses vara godtagbar och det kan anses ändamålsenligt att bevara grilltaket.

Placering:

Grilltaket är placerat på ett avstånd på ca 6 meter från fastighetsgränsen och ca 56 meter från strandlinjen. Placeringen av grilltaket uppfyller avstånden i Lovisa stads byggnadsordning.

Sammanfattning:

Stadsplaneringsavdelningen anser att det är motiverat att bevilja undantagslov för grilltaket och sopskjulet, eftersom byggnaderna redan finns på platsen, är förenliga med områdets användningsändamål och förbättrar rekreationsanvändningen. Grilltaket har funnits före den gällande stranddetaljplanen trädde i kraft och uppfyller även byggnadsordningens avståndskrav. Åtgärden betraktas inte som nybyggnation, trots att området saknar byggrätt. Som en grund för bevarandet av byggnaderna har även beaktats den nya lagstiftningen avseende koldioxidutsläppsnivåer samt principerna för cirkulär ekonomi.

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.

Förutsättningar för undantag (57 § i bygglagen): Undantag kan beviljas eftersom lagens villkor uppfylls och beviljandet av tillstånd kan bedömas som ändamålsenligt.

Bilagor: situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar, fasadritningar

Föredragning

Teknisk direktör Nina Aro

Förslag

Tekniska nämnden beslutar i enlighet med ansökan att bevilja fastigheten RNr 434-450-1-85 undantagslov (enligt 57 § i bygglagen) för bevarandet av ett timmerbyggt grilltak (41 m²-vy) och ett sopskjul (ca 6 m²-vy) på VL-1/yk-området (närrekreationsområde, samnyttjoområde) i den gällande stranddetaljplanen.

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

Beslut

För kännedom:

De sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Tillstånds- och tillsynsverket
Livskraftscentralen i Nyland