

Avgörande som gäller planeringsbehov, 434-443-2-18

NLIN 03.03.2022 § 40
426/10.03.99.03/2022

Beredning

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

Avgörande som gäller planeringsbehov ansöks för byggande av en ny maskinhall (våningsytan är 364 m²). Byggnadens användningsändamål är att vara en ouppvärmd maskinskyddsbyggnad för jordbruk. På byggplatsen som föreslagits finns för närvarande en tidigare bastubyggnad (27 m²) som är i dåligt skick. Det föreslås att bastubyggnaden rivs i samband med att maskinhallen byggs. Nybyggnadens användningsbehov anknyter till befintlig företagsverksamhet som idkas på fastigheten.

Fastigheten är till sin storlek 1,8930 ha. Fastigheten är redan från tidigare en byggd byggplats. På fastigheten finns en bostadsbyggnad och jordbruksbyggnader (sammanlagt 515 m²-vy). Fastigheten är belägen på Sarvsalö ö i östra delen av Härpe bycentrum. Den föreslagna platsen för byggande av maskinhallen är i södra delen av en fastighet som gränsar mot Stensundsvägen bakom byggnader som finns i byvägens riktning. Byggplatsen gränsar mot skog och lämpar sig för byggande. Fastigheten är inte belägen på en strandzon.

För fastighetens område gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Delgeneralplanen kan direkt användas som grund för beviljande av bygglov på RA- och RM-områden. Delgeneralplanen styr inte direkt byggande på bland annat AO- och AT-områden. Fastigheten är belägen på ett byområde (AT, bycentrumområde). Enligt planbeteckningen är området i huvudsak avsett för boende, service och sådan näringslivsverksamhet som inte medför skada för boende eller miljön. Dessutom bör byggande på området eftersträvas att placeras i samband med befintligt boende eller längs befintliga vägar.

Enligt planbestämmelserna ska man innan man bygger ett system för behandling av avloppsvatten med separata undersökningar och noggrannare planering påvisa att åtgärderna inte kommer att skada miljön. Planerna för avloppshanteringssystemet ska godkännas av kommunen. Dessutom ska byggnaderna i första hand anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet i enlighet med kapitel 7 i byggnadsordningen. Om fastigheten inte kan anslutas till vattentjänstverkets avloppssystem ska en plan för avloppssystemet utarbetad av en sakkunnig lämnas in tillsammans med ansökan om bygglov (statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet 209/2011).

Den föreslagna utplaceringsplatsen av maskinhallen är inte belägen på ett grundvattenområde, men i närheten av ett. Den norra delen av fastigheten är belägen på Sarvsalö grundvattenområde, som omfattas av bestämmelserna om byggande på grundvattenområde enligt kapitel 8 i byggnadsordningen. Enligt bestämmelserna ska man då man planerar byggande på grundvattenområde vid behov undersöka de konsekvenser som byggandet har på grundvattnets kvalitet och nivå. Undersökningen ska bifogas ansökan om lov eller tillstånd. Vid grävning ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan högsta grundvattenytan och markytan. Vid utfyllnad ska de marksubstanser som används vara rena och stenbundna marksubstanser med sådan beskaffenhet att de lämpar sig för ändamålet.

Vid byggnadsarbete på grundvattenområde ska särskilt beaktas att de skadliga konsekvenserna på grundvattnets kvalitet och nivå samt på bildandet av grundvatten minimeras under arbetets gång. Endast rent dagvatten kan infiltreras på grundvattenområden. Byggnadet kan även påverkas av planen som gjorts för området för att skydda grundvattenområden i Lovisa.

Härpe by och de åkrar och strandområden som gränsar till byn är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Sydvästra delen av fastigheten ligger innanför områdesbegränsningen för den byggda kulturmiljön av riksintresse. Enligt kapitel 3 i byggnadsordningen ska på kulturmiljö- eller landskapsområden av riks- eller landskapsintresse uppmärksammas att byggnaderna och byggnadsgrupperna ska utgöra en ostörd helhetsbild i landskapet, att fasadmaterialet ska vara enhetligt och att byggnadernas storleks- och placeringshierarki bevaras. Nybyggnader och ombyggnader ska till placering, höjdläge, storlek, utformning, höjd, fasadmateriale och -färgsättning passa in i det befintliga byggnadsbeståndet. Reparationerna och ändringsarbetena i byggnader samt åtgärderna som utförs på området ska vara sådana att områdets kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras.

Den sökande har hört grannarna. Grannarna har inget att anmärka vad gäller byggandet av maskinhallen. Stadsarkitekten besökte fastigheten 15.6.2021 innan ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov lämnades in och diskuterade med den sökande om avgörandet som gäller planeringsbehov och den önskade placeringssplatsen av hallen.

Stadsarkitekten anser att projektet inte kommer att påverka de kultur- och miljömässiga värdena i den nationellt betydelsefulla byn Härpe, eftersom den föreslagna byggplatsen ligger långt från den kulturhistoriskt värdefulla byn Härpe som gränsar till Sarvsalövägen och de natursköna åkrarna. Den föreslagna byggplatsen gränsar till en skog, och det finns ingen siktlinje från byggplatsen mot byn Härpe eller de åkrar som gränsar till den.

Avgörandet som gäller planeringsbehov kan vara positivt på följande villkor:

- I byggandet iakttas byggnadsordningen.
- I den fortsatta planeringen beaktas också vid ansökan om bygglov framförandet enligt kapitel 7 i Lovisa stads byggnadsordning av en plan för hantering av avloppsvatten.
- En möjlighet för att ge utlåtande ska reserveras för miljövårdsmyndigheten då bygglovet behandlas.
- I den fortsatta planeringen ska man till behövliga delar beakta placeringen i närheten av grundvattenområdet.
- I bygglovsskedet ska uppmärksamhet ägnas åt byggmaterial, färg, takform och bildkomposition så att den nya byggnaden utgör en lugn och naturlig del av bymiljön och kompletterare av jordbruksgården. Man bör undvika onödiga terrängbearbetningar och fällande av träd och främja bildandet av skyddsträd i synnerhet på fastighetens sydvästra och södra del.
- Byggnaderna ska placeras på det sätt som godkänts av byggnadsinspektören tillräckligt långt från fastighetsgränsen och grannens mark (§ 57 och 116 i markanvändnings- och bygglagen). Som placeringssplats för byggnaderna ska användas det som framförts eller en motsvarande plats.

- En möjlighet för att ge utlåtande ska reserveras för hälsoinspektören om frågor som är centrala för miljöhälsovården (§ 136 i markanvändnings- och bygglagen).

i och med att följande förutsättningar för beviljandet av bygglov på områden i behov av planering (137 § i markanvändnings- och bygglagen) fylls, det vill säga

1. *byggandet förorsakar inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen*

Motivering:

Ett positivt avgörande som gäller planeringsbehov strider inte mot gällande delgeneralplan. Fastigheten är belägen på ett bycentrumområde (AT) och den nya maskinskyddsbyggnaden byggs i samband med befintligt byggnadsbestånd på en jordbruksgård. Användningsbehovet av nybyggnaden anknyter till företagsverksamhet som redan idkas på fastigheten. Byggplatsen lämpar sig väl för byggande och den är tillräckligt stor.

2. *byggandet är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster*

Motivering:

Avgörandet är beläget på ett område som anknyter till befintligt boende året runt. Det finns redan en farväg till fastigheten och ingen ny väganslutning behövs till byggplatsen.

3. *byggandet är lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven*

Motivering:

Projektet måste genomföras i enlighet med villkoren i avgörandet som gäller planeringsbehov. Det finns inga kända särskilda naturvärden på platsen och fastigheten ligger inte på strandzonen. Det finns inga skyddade byggnader på fastigheten. Fastigheten ligger delvis (sydvästra delen) inom områdesbegränsningen för en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Mellan den betydande byggda kulturmiljön av riksintresses öppna åkerlandskap och byggplatsen finns en trädbevuxen skog, så att hallbyggnaden inte är synlig från Härpe by. Fastigheten ligger inte i den medeltida kustbyn Härpe, som är en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse, utan längs Stensundsvägen, som leder österut från byn. Den föreslagna byggplatsen är omärkbar ur landskapssynpunkt, eftersom den från byvägens riktning ligger bakom det befintliga byggnadsbeståndet. Projektet kan därför inte anses utgöra ett hinder för bevarandet av kultur- och miljömässiga värden.

Bilaga 31

lägeskarta, situationsplan, utdrag ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömer att de särskilda förutsättningarna för bygglov uppfylls på området i behov av planering (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) i enlighet med ovan framförda motiveringar och villkor och beslutar bevilja avgörande som gäller planeringsbehov. Beslutet om avgörande som gäller

planeringsbehov och undantagslovet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömde att de särskilda förutsättningarna för bygglov uppfylls på området i behov av planering (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) i enlighet med ovan framförda motiveringar och villkor och beslutade bevilja avgörande som gäller planeringsbehov. Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslovet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.

Bilaga 26

lägeskarta, situationsplan, utdrag ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård

För kännedom

Sökanden
Byggnadstillsynen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Stadsplaneringsavdelningen
