

Avgörande som gäller planeringsbehov och undantag, 434-417-4-4, Embomvägen 274, Liljendal

NLIN 21.04.2022 § 66
735/10.03.99.03/2022

Beredning

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

För fastighet 434-417-4-4 ansöks om avgörande som gäller planeringsbehov och undantag för att bygga ett nytt bostadshus på 250 m²-vy som används året runt intill den befintliga stenladugården. Undantaget överskrider det maximiantalet bostadshus och de arealer som byggnadsordningen

tillåter på en fastighet. Man vill bygga det nya bostadshuset på 250 m²-vy på östra och sydöstra sidan av stenladugården så att huset byggs intill stenladugårdens östra gavel och det är möjligt att utnyttja 188 m²-vy av ladugårdens inomhusutrymme på 232 m²-vy som hobbylokal. Det föreslås att bastubyggnaden (38 m²-vy) som ligger nära ladugården ska rivas. De övriga byggnaderna och stenmuren på fastigheten ska bevaras.

Prövningen av planeringsbehovet riktar sig mot åretruntboende på ett område som inte är planlagt. Undantaget riktar sig mot bestämmelserna i byggnadsordningen om maximiantalet bostadshus på byggplatsen och deras maximivåningsyta. Stadsarkitekten och stadsgeodeten har bekantat sig med fastigheten, dess byggnader och diskuterat med den sökande om ansökan om undantagslov och avgörande som gäller planeringsbehov.

Området har ingen lagakraftvunnen general- eller detaljplan. I landskapsplanen har området anvisats som värdefullt område med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Genom ett åkerområde som är av betydelse på landskapsnivå har i Nylandsplanen 2050 anvisats behov av trafikförbindelse på lång sikt.

Fastigheten i fråga är till sin areal 2,215 hektar. På fastigheten finns en stor före detta huvudbyggnad för lantgården (269 m²-vy), ett mindre bostadshus (109 m²-vy) och flera gamla byggnader och konstruktioner som byggts på lantgårdens gård, såsom en gammal loftbod (75 m²-vy), en stenladugård-lada (232 m²-vy), en bod-vedbod (56 m²-vy) och en bastu (38 m²-vy). Gårdsvägen kantas av en lång stenmur.

De båda bostadshusen har ursprungligen används för boende året runt, och de har anslutits till Drombom Embom Garpom vattenandelslags vatten- och avloppsnät. Den stora huvudbyggnaden har nyligen renoverats inomhus och reparerats för semesterboende. Gården är belägen på en backe som sluttar mot sydväst och väst och gränsar till odlade åkrar i sydväst och i väst. Byggplatsen för det bostadshus som föreslås att byggas intill stenladugården är belägen på sluttningen uppåt från ladugården. Det förelås att ladugårdens stendel bevaras och renoveras till hobbylokal (188 m²-vy). Det föreslås att en del av bjälklaget i ladugården och den lada som ligger ovanför ladugården ska öppnas och östra gaveln i övre delen ska fogas till nybyggnaden som bostadslokal. Den totala ytan av det nya bostadshuset och den ladugård som ska bevaras uppgår till 438 m²-vy.

I fjärde kapitel i Lovisa stads byggnadsordning som gäller byggande utanför detaljplaneområden finns bland annat följande bestämmelser om omfattning av byggande: *På byggplatsen får uppföras högst ett bostadshus*

eller en semesterbyggnad med en bostad och högst i två våningar, om inte något annat bestäms i generalplanen. På en byggplats, som är minst 5 000 m², får uppföras två bostadshus så att det ena får vara högst 90 m²-vy. Byggnaderna ska placeras inom samma gårdsområde och de ska ha en gemensam väganslutning, och de får inte genom lantmåteriförrättning styckas till separata byggplatser.

Stadsarkitekten har begärt ett utlåtande av lantmåteriteamet. Stadsgeodeten har gett ett följande utlåtande om fastigheten: *Fastighet 434-417-4-4 som undantagslovet och avgörandet som gäller planeringsbehov riktar sig mot har bildats genom att sammanslå två grannfastigheter. På de båda bildande fastigheterna finns ett bostadshus och ekonomibygnader. På grund av det ovannämnda kan konstateras att det på fastigheten i fråga har funnits två separata byggplatser som nuförtiden finns på området för en och samma fastighet. Med andra ord påverkar förändringar i fastighetsgränserna inte antalet byggplatser eller omfattningen av byggrätten, utan det hur många byggplatser det kan anses i verkligheten finnas på fastigheten och vad som föreskrivs om omfattning av byggande på dem.*

Våningsytan av de ovan nämnda bostadshusen som ligger på fastigheten överskrider 90 m²-vy som anges i byggnadsordningen, så de kan inte tolkas som byggnader som hör till samma byggplats. Om man vill uppföra på fastigheten en tredje byggnad med bostad och den överskrider 90 m²-vy, ska man grunda en ny byggplats på fastigheten. En ny byggplats ska bildas genom styckning i enlighet med punkt 2 i 33.2 § i fastighetsbildningslagen.

Den sökande har själv hört grannarna, och de har inte haft något att anmärka.

Avgörande som gäller planeringsbehov kan beviljas eftersom förutsättningarna för beviljandet i enlighet med 16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen uppfylls.

För undantaget från bestämmelsen som gäller maximiantalet bostadshus på byggplatsen har inte presenterats ett särskilt skäl i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen. För denna del ska den sökande följa de gällande normerna och bestämmelserna.

För undantaget från maximivåningsytan av bostadshuset har presenterats ett särskilt skäl i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

- Ett positivt beslut om undantag bidrar till bevarandet av byggnadsbeståndet i den gamla bond-/lantgårdsmiljön. Alla byggnader på fastigheten ska renoveras till ursprungligt skick, med undantag av den förfallna bastubyggnaden och stenladugården som ingår i nybygget.

Villkor:

- För ett nytt bostadshus ska grundas en ny byggplats i samband med fastighetsförrättning i enlighet med 33 § i fastighetsbildningslagen.

Bilaga 39
lägeskarta,
situationsplan

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömer att bygglovet uppfyller de särskilda förutsättningarna för området i behov av planering (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) i enlighet med de ovan nämnda motiveringarna och villkoren och beslutar bevilja avgörande som gäller planeringsbehov.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden avslår ansökan om undantag som gäller den bestämmelse i byggnadsordningen som gäller maximiantalet bostadshus på byggplatsen eftersom det inte har presenterats ett särskilt skäl för ansökan i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen. För denna del ska den sökande följa byggnadsordningen.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov från maximivåningsytan av ett bostadshus i enlighet med framlagda motiveringar.</p> <p>Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslov gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.</p>
Beslut	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömde att bygglovet uppfyller de särskilda förutsättningarna för området i behov av planering (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) i enlighet med de ovan nämnda motiveringarna och villkoren och beslutade bevilja avgörande som gäller planeringsbehov.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden avslog ansökan om undantag som gäller den bestämmelse i byggnadsordningen som gäller maximiantalet bostadshus på byggplatsen eftersom det inte har presenterats ett särskilt skäl för ansökan i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen. För denna del ska den sökande följa byggnadsordningen.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja undantagslov från maximivåningsytan av bostadshuset i enlighet med framlagda motiveringar.</p> <p>Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslov gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.</p>
För kännedom	<p>Sökanden Byggnadstillsynen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Stadsplaneringsavdelningen</p>
