

## Avgörande som gäller planeringsbehov, 434-446-1-162

NLIN 16.06.2022 § 94  
580/10.03.99.02/2022  
1057/10.03.00/2021

Beredning

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

Avgörande som gäller planeringsbehov ansöks för företagsverksamhetens behov, för att bygga en ny hall för förvaring och underhåll av båtar (våningytan är 400 m<sup>2</sup>). Fastigheten är belägen i Kabböle väster om landsväg 1580. Fastigheten är 0,5707 hektar stor. Fastigheten är belägen på fastlandet och gränsar inte till stranden. Fastigheten är inte belägen inom strandzon. Den föreslagna byggplatsen för hallen är för tillfället obebyggd, med undantag av konstruktioner för transformatorstationen/pumpstationen som ligger i fastighetens sydöstra hörn. Fastigheten består för det mesta av videdominerat, slätt område, delvis av före detta åker och delvis av jämnad plan. Till fastigheten löper en infart och en anslutning från Lökuddsvägen. Fastigheten gränsar till andra bebyggda fastigheter som används året runt och för fritidsboende samt landsväg 1580. Nätstängslet på tennisplanen och jordvallen på grannfastigheten på nordvästra sidan är delvis belägna på andra sidan av fastighetsgränsen.

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 byggandet på bland annat AO- och AT-områden. Fastigheten är belägen på AO-området som är anvisat för användning året runt och byggande i enlighet med användningsändamålet. Enligt delgeneralplanen kan man i enlighet med byggnadsordningen bygga på AO-området fristående småhus med ekonomibyggnader och/eller sådana arbetslokaler som inte orsakar olägenhet för boende eller den övriga miljön. I planen har inkluderats också bland annat bestämmelser om hantering av avloppsvatten och miljöskydd. På området finns inte byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) eller nationellt värdefulla landskapsområden.

Sökanden har hört grannarna. En granne har lämnat in en anmärkning. De övriga grannarna hade inget att anmärka. I anmärkningen har man lyft fram estetiska olägenheter, bullerolägenheter och olägenheter för privatliv, ekonomiska olägenheter, miljö- och säkerhetsolägenheter samt omständigheter som bör beaktas för att kunna genomföra projektet. Grannen har köpt den fastighet som hen äger för fritidsboende. De estetiska olägenheterna motiveras med att man ser direkt in i den planerade hallen och in på dess gård från grannens fönster och att båtvarnar av aluminium medför olägenhet för landskapet jämfört med det gamla huset med trädbevuxen backe. Dessutom har grannen tagit upp olägenheter med belysningen och eventuella problem med presenningar för de båtar som förvaras utomhus. Bullerolägenheten och olägenheten för privatliv motiveras med husets läge nära fastighetsgränsen, byggande av hallen i närheten av gränsen nästan intill tennisplanen, då privatlivet kränks när man spelar och pratar på tennisplanen, samt med det faktum att den som ansökt om avgörandet som gäller planeringsbehov meddelat att tennisplanen med jordvallen är delvis belägen på hans fastighet, vilket kan öka risken för meningsskiljaktigheter. Den ekonomiska olägenheten har motiverats med att fastighetens återförsäljningsvärde minskar. Miljö- och säkerhetsolägenheten har motiverats med att biltrafiken och parkeringen ökar särskilt i början och slutet av båtsäsongen, vilket stör naturens lugn,

ökar bullerföroreningar och skapar oro, samt med att verksamheten eventuellt utgör en risk för brandsäkerhet och en miljörisk.

Stadsarkitekten och mättningsförmannen besökte fastigheten 17.3.2022. Genom en terrängmätning kartlades fastighetens gränser samt läget för tennisplanens stängsel och jordvall. Alla råmärkena hittades på sina platser. En del av tennisplanens stängsel och jordvallen är belägen på den fastighet som utgör föremålet för avgörandet som gäller planeringsbehov. Stadsarkitekten har diskuterat med den sökande och den granne som lämnat in anmärkningen om avgörandet som gäller planeringsbehov, den önskade placeringsplatsen av hallen, de omständigheter som tagits upp i anmärkningen samt meddelat parterna om läget för tennisplanen som överskrider fastighetsgränsen.

Av NTM-centralen i Nylands ansvarsområde för trafik och infrastruktur har man begärt ett utlåtande om landsväg 1580 (Kabbölevägen). I utlåtandet har det konstaterats att skyddsområdet för landsväg 1580 sträcker sig 20 meter från mittlinjen på landsvägen och att byggnaden inte får uppföras inom skyddsområdet för landsvägen. Inom landsvägens skydds- och frisiktsområde får inte finnas upplag, stängsel eller andra anläggningar eller anordningar om de eller användningen av dem kan äventyra trafiksäkerheten eller medföra olägenhet för väghållningen. Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur har inte något att anmärka på att lagerhallen placeras utanför skyddsområdet (20 m) på fastigheten och att man tar sig till fastigheten via den enskilda vägen Lökuddsvägen. Ansvarsområdet ställer sig negativt till att eventuellt dagvatten och renat vatten avleds till sidodiket vid landsvägen.

**Avgörandet som gäller planeringsbehov kan vara positivt på följande villkor:**

- Byggandet följer Lovisa stads byggnadsordning och miljöskyddsföreskrifter.
- Vid beviljande av bygglov ska man beakta utlåtandet av NTM-centralens ansvarsområde för trafik och infrastruktur.
- Byggnaderna ska placeras på det sätt som godkänts av byggnadsinspektören tillräckligt långt från fastighetsgränsen och grannens mark (57 § och 116 § i markanvändnings- och bygglagen). Byggnaderna ska placeras i norra delen av fastigheten dock så att den trädbevuxna upphöjning som tydligt och delvis reser sig från terrängen bevaras mellan bostadsfastigheten på nordöstra sidan och den nya hallen. På så sätt skydds privatlivet på gårdsområdet på boendefastigheten på nordöstra sidan. På motsvarande sätt ska det skyddande trädbeståndet mot nordväster i fastighetens östra hörn bevaras eller ett nytt bestånd planteras.
- Hallen ska uppföras med sadeltak. När bygglovet beviljas ska man ägna uppmärksamhet åt att den nya byggnaden utgör en lugn och naturlig del av boendemiljön.
- Hälsoinspektören ska reserveras möjlighet att ge ett utlåtande om frågor som är centrala med tanke på miljöhälsovården (136 § i markanvändnings- och bygglagen).

**eftersom följande särskilda förutsättningar för bygglov på området i behov av planering (137 § i markanvändnings- och bygglagen) uppfylls, 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 den gällande delgeneralplanen. Fastigheten ligger på ett bebyggt område med åretruntboende (A). Användningsbehovet av nybyggnaden anknyter till den företagsverksamhet som är karakteristisk för skärgården och som främjar förutsättningarna för näringsverksamheten i skärgården. Byggplatsen lämpar sig väl för byggande, är tillräckligt stor och utnyttjar de befintliga vägarna.

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 med bebyggd miljö. Fastigheten ligger i omedelbar närhet av riksvägen så den kan lätt nås, 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 ska genomföras i enlighet med villkoren i avgörandet som gäller planeringsbehov. Inga särskilda naturvärden är kända på byggplatsen, och byggplatsen är inte belägen inom strandzon. På fastigheten finns inte skyddade byggnader.

Bilaga 53

- 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 godkänna avgörandet som gäller planeringsbehov.

Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.

Behandling:

Ledamot Hento föreslog att villkoret "Fastigheten ska anslutas till vatten och avloppsnätet och lagerområdet ska inhägnas med trästaket". Ledamot Hyvönen understödde förslaget.

Miljömyndigheten har föreslagit att villkoret "Hälsoinspektören ska reserveras möjlighet att ge ett utlåtande om frågor som är centrala med tanke på miljöhälsovården (136 § i markanvändnings- och bygglagen)" stryks och att "Fastigheten ska anslutas till vatten- och avloppsnätet" tilläggs bland villkoren.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände förslagen.

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 med följande ändringar:

Fastigheten ska anslutas till vatten och avlopps nätet och lagerområdet ska inhägnas med trästaket.

Från villkoren stryktes:

Hälsoinspektören ska reserveras möjlighet att ge ett utlåtande om frågor som är centrala med tanke på miljöhälsovården (136 § i markanvändnings- och bygglagen).

I villkoren tillades:

Fastigheten ska anslutas till vatten- och avlopps nätet.

Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.

Bilaga 55

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

För kännedom

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

---