

## Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagslov, 434-474-1-17

NLIN 27.10.2022 § 144  
589/10.03.99.03/2022  
1008/10.03.00/2021

### Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och planeringsassistent Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029

För fastighet 434-474-1-17 ansöks om avgörande som gäller planeringsbehov för att bilda en ny byggplats för ett egna hemshus i 1,5 våning (220 m<sup>2</sup>) och ett bilgarage (80 m<sup>2</sup>). Fastighetens storlek är 1 790 m<sup>2</sup>, och den uppfyller således inte kravet på minimiareal på 2 000 m<sup>2</sup> för en byggplats utanför detaljplaneområdet enligt 116 § i markanvändnings- och bygglagen eller kravet på minimiareal för en ny byggplats (3 000 m<sup>2</sup>) enligt byggnadsordningen. Därför behövs det även ett undantagslov.

Fastigheten ligger söder om Isnäsvägen på cirka en kilometers avstånd från Isnäs detaljplaneområde. Området är en bebyggd miljö, och 1970 har fastigheten sålts som bostadstomt. Fastigheten ligger i korsningen av Bergkullavägen och Isnäsvägen. En stor del av områdets övriga fastigheter används som bostäder året om. Arealerna av dessa fastigheter uppgår till 1 980–5 840 m<sup>2</sup>.

Det är fråga om en fastighet som bildats 1959, det vill säga en stamfastighet i enlighet med stamfastighetsprincipen. Objektet för ansökan ligger i delgeneralplanen på ett område som är avsett för boende (AO). Området är i praktiken till övriga delar fullbyggt. Byggandet är således kompletterande byggande. När området byggs genom att följa avgränsningen av kvartersområdet som anvisats i planen bildas det inte störande tätt bebyggelse som inte är detaljplanerat.

För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som område för fristående småhus (AO) i den gällande delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Delgeneralplanen styr inte direkt byggandet på bland annat AO- och AT-områden.

Byggandet på området styrs av kapitlen 4 och 6 i Lovisa stads byggnadsordning. Enligt byggnadsordningen ska en ny byggplats som ligger utanför detaljplaneområde och utanför strandområde ha en areal på minst 3 000 m<sup>2</sup>, ifall annat inte bestäms i generalplanen med rättsverkningar. Dessutom bör byggplatsen till sitt läge, sin form och sina terrängomständigheter vara lämplig för byggande. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst tio procent av byggplatsens areal ifall annat inte bestäms i delgeneralplanen. På en byggplats som till sin storlek är 2 000 – 4 000 m<sup>2</sup> får den sammanlagda våningsytan uppgå till högst 400 m<sup>2</sup>, ifall annat inte bestäms i generalplanen med rättsverkningar. På byggplatsen får uppföras en bostadsbyggnad med en bostad i högst två plan, ifall annat inte bestäms i generalplanen. Våningsytan i en bostadsbyggnad i ett plan får vara högst 250 m<sup>2</sup>, i en bostadsbyggnad i två plan högst 350 m<sup>2</sup> och i en separat bastubyggnad högst 30 m<sup>2</sup>.

Lovisa stad har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka om detta ärende. I samma sammanhang har som granne hörts även Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland (NTM), eftersom fastigheten i fråga angränsar till allmänt vägområde, Isnäsvägen (lv 1571).

Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur i NTM-centralen i Nyland konstaterar följande: *Skyddsområdet för landsväg 1574 är 20 meter räknat från landsvägens mittlinje. Byggnaden får inte stå på landsvägens skyddsområde (44 § i landsvägslagen). Man får inte heller på landsvägens skydds- eller frisiktsområde ha ett sådant stängsel eller anordningar vars användning stör trafiksäkerheten eller väghållningen. När den nya bostadsbyggnaden placeras på fastigheten utanför Isnäsvägens skyddsområde och infarten till fastigheten ordnas genom Bergkullavägen, har väghållningsmyndigheten inget att anmärka mot byggprojektet.* I utlåtandet konstateras vidare att väghållningsmyndigheten inte svarar för byggprojektets eventuella bullerbekämpningskostnader. Dessutom ställer ansvarsområdet för trafik och infrastruktur i NTM-centralen i Nyland sig negativt mot ledningen av dagvatten till landsvägens sidodike. Den sökande har placerat byggnaderna minst 20 meter från skyddsområdet och uppfyller därför NTM-centralens krav.

Avgörandet som gäller planeringsbehov och undantagslov kan vara positivt enligt följande motiveringar:

- Fastigheten ligger i en bebyggd miljö där det är naturligt att utföra kompletterande byggande. På området finns inga kända natur- eller kulturmiljövärden. Området används inte för rekreatiönsändamål.
- I generalplanen är området anvisat som område för fristående småhus, vilket ett positivt avgörande som gäller planeringsbehov verkställer. Fastighetens mindre areal leder inte till önskad utveckling.
- Byggandet sker på ett område där det finns det lokala vattenandelslagets vatten- och avloppsnät. Byggandet orsakar inte skapande av nya trafikleder och äventyrar inte trafiksäkerheten på området. Byggandet följer NTM-centralens krav på placering av huset utanför Isnäsvägens skyddsområde.

Byggplatsen är mycket lämplig för byggande och har inga kända skyddsvärden. Trafikförbindelsen till fastigheten kan ordnas genom Bergkullavägen, varvid det inte finns behov att bygga en ny anslutning till Isnäsvägen som är mer livligt trafikerad.

Planläggaren har bekantat sig med ansökan och konstaterat att byggplatsen lämpar sig för byggandet som avses i ansökan. Byggnaderna ryms på byggplatsen, och vattentjänsterna kan ordnas via andelslagets rörsystem. Avgörandet som gäller planeringsbehov och undantagslovet kan beviljas högst för den våningsyta som nämns i ansökan, för ett egnahemshus på 220 m<sup>2</sup>-vy och ett garage för 80 m<sup>2</sup>-vy.

Byggandet leder inte till byggande med betydande konsekvenser och har inte heller annars avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Avgörande som gäller planeringsbehov:

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

Undantag (137 § i markanvändnings- och bygglagen) och Lovisa stads byggnadsordning:

**Undantaget kan beviljas eftersom det inte förorsakar några olägenheter med tanke på planläggningen, försvårar inte uppnående av målen för naturvården, leder inte till byggande med betydande konsekvenser och medför inte heller annars betydande skadliga miljökonsekvenser.**

Bilaga 84  
situationsplan, lägeskarta, utdrag ur generalplanen

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömer att området i behov av planering uppfyller de särskilda förutsättningarna för bygglov (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) i enlighet med ovan framförda motiveringar och villkor samt beslutar bevilja avgörandet som gäller planeringsbehov.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov från behovet av planering på strandområde i enlighet med framlagda motiveringar.</p> <p>Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantaget gäller i två år inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.</p>
Beslut	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömde att området i behov av planering uppfyller de särskilda förutsättningarna för bygglov (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) i enlighet med ovan framförda motiveringar och villkor samt beslutade bevilja avgörandet som gäller planeringsbehov.</p> <p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja undantag från 116 § i markanvändnings- och bygglagen och från Lovisa stads byggnadsordning enligt framförda motiveringar.</p> <p>Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov och undantaget gäller i två år inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.</p>
	<p>Bilaga 83 situationsplan, lägeskarta, utdrag ur generalplanen</p>
För kännedom	Den sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen

---