

Avgörande som gäller planeringsbehov, 434-464-2-85, Gammelbyvägen 1073, Gammelby

NLIN 15.12.2022 § 183
836/10.03.99.03/2022

Beredning

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

Orsak till avgörande som gäller planeringsbehov:

Med ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden (16 § markanvändnings- och bygglagen). Fastigheten har tidigare beviljats avgörande som gäller planeringsbehov (16.6.2014, § 179) för bildande av en ny byggplats på samma plats. Då fastställdes inte användningsändamålet för byggnaden. Fastigheten har också beviljats avgörande som gäller planeringsbehov för fritids- eller åretruntboende (22.3.2018, § 47). Bygglov i enlighet med de två beviljade planeringsbehovsavgörandena söktes inte inom utsatt tid, så avgörandena har förfallit.

Läge:

Den del av fastigheten som ett avgörande som gäller planeringsbehov söks för ligger på adressen Gammelbyvägen 1073, 07740 Gammelby. Den jordlott som avgörandet gäller är cirka 1,5 hektar stor. Jordlotten är belägen på den västra sluttningen av en skogbeklädd kulle och lämpar sig väl som byggplats. På kullens östra sluttning är det glest bebyggt med små bostadshus och fritidsbostäder. Det finns en befintlig lantbruks- och skogsvägsanslutning till byggplatserna från Gammelbyvägen.

Byggprojekt:

Fastighetsägaren ansöker om avgörande som gäller planeringsbehov för att bilda tre nya byggnadsordningsenliga byggplatser avsedda för åretruntboende på den 9,3 hektar stora fastigheten hen äger. Denna fastighet består av tre separata jordlotter, och på en av dem ligger lägenhetens befintliga byggnader. Den jordlott som man ansöker om avgörande för är obebyggd och cirka 1,5 hektar stor. Enligt ansökan är avsikten att stycka jordlotten till tre byggplatser med en storlek på 5 000 m² var. Den totala våningsytan för byggprojektet uppgår till 3 x 350 m²-vy det vill säga till 1 050-m²-vy. De föreslagna byggplatserna är belägna på västra sidan om Gammelbyvägen. Ett eget avloppssystem, troligen bergsbrunn, planeras för byggplatserna.

Plansituation:

För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård kan direkt användas som grund för beviljande av bygglov på RA- och RM-områden. De byggplatser som nu ska bildas finns inte på ett sådant område, utan är belägen på ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). *Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk. Ny byggnation på området bör strävas att placeras intill tidigare bebyggelse eller befintliga vägar.*

Byggnadsordningens bestämmelser:

I den mån delgeneralplanen inte är vägledande för byggandet vägleds områdets byggande av 4 och 6 kap Lovisa stadsbyggnadsordning. I planeringsbehovslösningen beaktas bestämmelserna i ovanstående kapitel i tillämpliga fall. Enligt byggnadsordningen ska en ny byggplats som ligger

utanför detaljplaneområde och utanför strandområde vara minst 3 000 m² till sin areal, såvida inget annat bestäms i en generalplan med rättsinverkningar. Byggplatsen ska också till sitt läge, sin form och sina terrängförhållanden lämpa sig för byggande. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 10 procent av byggplatsens areal 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 väganlutning, och de får inte genom lantmäteriförrättning styckas till separata byggplatser. Våningsytan av ett bostadshus i en våning får vara högst 250 m². Våningsytan av ett bostadshus i två våningar får vara högst 350 m². Våningsytan av en separat bastubyggnad får vara högst 30 m².

Sökanden har hört grannarna och de har inte framfört några anmärkningar.

En stamfastighetsgranskning är gjord på fastigheten 434-464-2-85 och fastigheten uppfyller förutsättningarna för att bilda **en** ny byggplats.

Lovisa stads miljövård har tagit del av ansökan och har inga kommentarer i ärendet. Det finns ingen organiserad vattenförsörjning i området, därför ska vattenförsörjningen utföras på fastigheten.

Ansökan innehåller inte NTM-centralens utlåtande angående byggplatsens anslutning till allmän väg, det vill säga Gammelbyvägen. I och med byggprojektet skulle lantbruksavfarten bli bostadshusets vägkorsning. Anslutningslov/positivt utlåtande ska inhämtas innan bygglovsbehandlingen behandlas. I dessa avseenden fattas beslutet villkorligt.

Bedömning och motivering av planeringsbehovet:

Granskning av byggnadshistoria och dimensionering (så kallad stamfastighetsgranskning): På fastigheten 434-464-2-85, vars storlek är 9,3 hektar, finns sedan tidigare en bebyggd byggplats. Den gamla byggplatsen finns på ett område som i generalplanen anvisas för boende. Nu ansöks det om tillstånd för tre nya byggplatser på ett område som i generalplanen anvisats för jord- och skogsbruk. Området gränsar till ett område vars bebyggelse är aningen tätare än glesbebyggelse. I bestämmelsen om det jord- och skogsbruksdominerade området anges att eventuella nya bostadshus ska placeras i anslutning till befintlig bosättning och vägar. Med andra ord styr bestämmelsen till kompletterande byggande. Om tre nya byggplatser byggdes enligt ansökan skulle stamfastighetens dimensionering uppnå en nivå på 1 byggplats för varje 2,325 hektar, vilket kan anses vara en mycket hög byggtäthet. Effektivitetstalet skulle nästan närma sig den kalkylerade effektiviteten för detaljplanerade områden (med beaktande av park- och gatuområden). Denna effektivitet går inte att tillämpa i tillståndsförfarandet, i synnerhet inte på områden som i planen anvisats för jord- och skogsbruk, och inte heller på ett sådant sätt att byggandet för andra markägare i närheten begränsas. I tillståndsföranden behöver de markägare som är i liknande situation behandlas lika, så det är inte med tanke på den rådande plansituationen och med beaktande av principen om lika behandling av markägarna möjligt att bilda tre byggplatser. Dessa tre byggplatser skulle inte komplettera den befintliga strukturen utan klart utvidga det befintliga byggområdet med tre byggplatser på 0,5 hektar, det vill säga med relativt tät bosättning. På det område som ansökan gäller på fastigheten 434-464-2-85 kan med beaktande av planen, dimensioneringsnivån och lika behandling av markägarna bildas en ny byggplats.

Ett positivt avgörande som gäller planeringsbehov för en byggplats strider inte mot den gällande delgeneralplanen. Den föreslagna bygggrätten överstiger inte den i delgeneralplanen tillåtna maximivåningsytan för en byggplats. Byggplatsen lämpar sig väl för byggande och är tillräckligt stor. Byggandet medför inte byggande av nya vägsträckningar och det finns redan en befintlig väganslutning till den föreslagna byggplatsen. Byggandet placeras intill befintligt åretruntboende.

Byggplatsen placeras på ett område som ansluter sig till det befintliga åretruntboendet i Fasarby. Ett eget avloppssystem, troligen bergsbrunn, planeras för byggplatsen.

Ett positivt avgörande som gäller planeringsbehov utvidgar inte byggandet till ett landskapsmässigt känsligt område då det genomförs villkorsenligt. Den föreslagna byggplatsen utgör skogsbruksmark, som inte har några särskilda miljövärden. Byggandet äventyrar inte bevarandet av det öppna åkerlandskapet eller kulturmiljön då det genomförs villkorsenligt. Byggplatsen som ska bildas gränsar inte till något vattendrag och ligger inte på område där det finns risk för översvämning.

Avgörandet som gäller planeringsbehov kan vara positivt för att uppgöra en ny byggnadsplats eftersom följande särskilda förutsättningar för bygglov på planeringsområdet (§ 137 i markanvändnings- och bygglagen) uppfylls:

- 1. Byggandet förorsakar inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen.*
- 2. Byggandet är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster.*
- 3. Byggandet är lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreatjonsbehoven.*

Avgörandet som gäller planeringsbehov kan beviljas eftersom förutsättningarna för bygglov på planeringsområdet (§ 16 och 137 i markanvändnings- och bygglagen) uppfylls.

Bilaga 112
situationsplan, lägeskarta, utdrag ur delgeneralplan

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) och beslutar att bevilja avgörandet som gäller planeringsbehov för fastighet 434-464-2-85. Detta beslut godkänner bildandet av en ny byggplats för åretruntboende enligt Lovisa stads byggnadsordning. Byggplatsen kan verkställas i enlighet situationsplanens avgränsningar, men skiljer sig från situationsplanen, inklusive endast en byggplats.

I beslutet ingår ett villkor: Den sökanden ska få ett positivt utlåtande/tillstånd från NTM-centralen angående anslutning av en ny byggplats till Gammelbyvägen. Bygglovet kan handläggas först efter NTM-centralen har gett ett positivt utlåtande.

Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov 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) och beslutade att bevilja avgörandet som gäller planeringsbehov för fastighet 434-464-2-85. Detta beslut godkände bildandet av en ny byggplats för åretruntboende enligt Lovisa stads byggnadsordning. Byggplatsen kan verkställas i enlighet situationsplanens avgränsningar, men skiljer sig från situationsplanen, inklusive endast en byggplats.

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

För kännedom

De sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
