

Ansökan om undantagslov, 434-442-4-112, Horslöksvägen 341, Härpe

NLIN 26.01.2023 § 10
1504/10.03.99.03/2022

Beredning

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

Orsak till undantaget: Byggplatsen ligger på en fastighet vars bygggrätt överskridits. Sökanden föreslår en överlåtelse av bygggrätten från den 6,1 hektar stora obebyggda fastigheten Rnr 5:38 till fastigheten Rnr 4:112 i erforderliga delar. Sökanden äger båda fastigheterna.

Läge: Den fastighet som undantagslov ansöks för ligger vid adressen Horslöksvägen 341, 07780 Härpe, i byn Horslök i södra kanten av Sarvsalö. Fastigheten har en total areal på 9 492 m².

Byggprojekt: Ägaren ansöker om undantagslov för att uppföra en ny inkvarteringsbyggnad (maximalt 500 m²-vy) på samma plats som den gamla inkvarteringsbyggnaden (180 m²-vy), som är i dåligt skick och ska rivas, för att bygga en ny strandbastu (maximalt 110 m²-vy) samt anlägga en parkeringsplats på grannfastigheten Rnr 434-442-5-38, som den sökande också äger.

På fastigheten finns det en skolbyggnad (410 m²-vy), ett tekniskt utrymme (60 m²-vy), en gammal lada (150 m²-vy), uthus (18 m²-vy) och en gammal inkvarteringsbyggnad (180 m²-vy) som ska rivas. Den sammanlagda nuvarande byggda våningsytan på fastigheten uppgår till cirka 818 m²-vy. Den sammanlagda byggda våningsytan efter det planerade byggandet samt rivningen av inkvarteringsbyggnaden på fastigheten skulle uppgå till cirka 1 250 m²-vy.

Den sökandes planer för fastigheten har samband med renoveringen av den gamla folkskolan i Horslök. Den gamla skolbyggnaden har renoverats för behoven hos det bed and breakfast-boende som planerats för fastigheten. Rivningslovet för den gamla inkvarteringsbyggnaden i dåligt skick söktes i samband med ändringstillstånden för huvudbyggnaden. En ny inkvarteringsbyggnad och en strandbastu behövs fortfarande för den boendeverksamhet man hoppas uppnå genom utvecklingen av fastigheten. Planen är att placera den nya inkvarteringsbyggnaden på samma plats som den gamla rivna byggnaden som ett tvåvåningshus. Terrängens branta sluttning utnyttjas på så sätt att övervåningen på den planerade inkvarteringsbyggnaden endast ligger något högre än den nya tekniska byggnaden, varvid den gamla skolbyggnaden bibehåller sin dominerande ställning på gården och boendebyggnaden sjunker ner i terrängen och avgränsar gården.

Den nya strandbastun planeras att placeras på östra sidan av huvudvägen som leder till grannfastigheten Rnr 4:54 så att havsutsikten över huvudbyggnaden inte blockeras. Den nya bastuns avstånd till gränsen för grannfastigheten Rnr 4:85, som den sökande äger, är cirka 2 meter. Parkeringen planeras anordnas på norra sidan av Horslöksvägen på den obebyggda fastigheten Rnr 5:38 så att den gamla folkskolans värdefulla innergård kan bevaras i nuvarande skick. Sökandens avsikt är att ansöka om bygglov för önskade åtgärder som en tydlig helhet.

Plansituation och byggnadsordningens bestämmelser:

För området gäller Pernå delgeneralplan för kust och skärgård, som godkändes 8.3.2000. På planen är tomten anvisad som område för bycentrum med planbeteckningen AT. *Enligt delgeneralplanen är området i huvudsak avsett för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet, som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Med /s betecknat område är kulturhistoriskt värdefullt. Byggnade bör utföras så, att områdets kulturhistoriska värde inte försvagas.* Delgeneralplanen styr inte direkt byggandet på AT-områden. Byggnaderna på området styrs av kapitel 4 i Lovisa stads byggnadsordning. Enligt detta kapitel får den sammanlagda våningsytan av en byggplats 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, de ska ha en gemensam väganslutning 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.

I den sammanställning av landskapsplaner som upprätthålls av Nylands förbund anges Horslökområdet som ett viktigt område i fråga om kulturmiljö eller landskapsvård. Markeringen kräver att landskapet och kulturlandskapet beaktas vid utvecklingen av området, men innehåller inga definierade byggrestriktioner.

Byggplatsen är en del av avgränsningen av den byggda kulturmiljön av riksintresse som omfattar byn Horslök. Enligt Museiverkets register finns det inga fornlämningar, kulturarvsobjekt, naturformationer, byggnads- eller landskapsarvsobjekt i området. Sarvsalös vattenområden hör till ett Natura-område. Det finns inget naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt på byggplatsen. Byggplatsen ligger inte inom grundvattenområdet.

Den sökande har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka om detta ärende. Lovisa stad har även hört Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland), eftersom fastigheten i fråga angränsar till landsväg 11877 (Horslöksvägen). Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur i NTM-centralen i Nyland konstaterar följande:

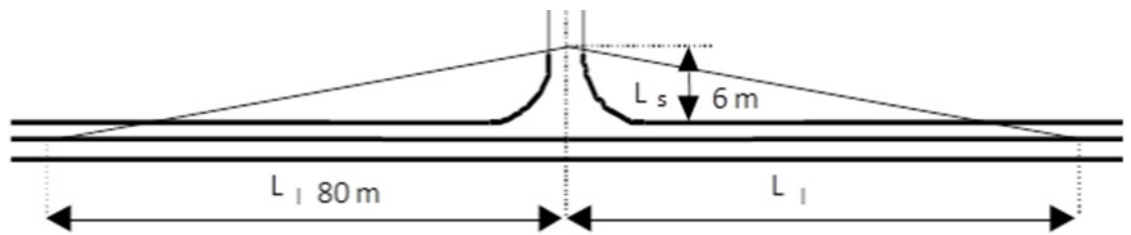
Skyddsområdet för landsväg 11877 sträcker sig till ett avstånd på 20 meter från mittlinjen av landsvägen. Byggnader får inte finnas inom landsvägens skyddsområde (44 § i lagen om trafiksystem och landsvägar). Upplag, stängsel eller andra anläggningar eller anordningar får inte finnas inom en landsvägs skyddsområde eller frisiktsområde, om de eller användningen av dem kan äventyra trafiksäkerheten eller medföra olägenhet för väghållningen (46 § 1 mom. i lagen om trafiksystem och landsvägar). Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur vid närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har inget att anmärka så länge byggnaderna placeras på fastigheten utanför landsvägens skyddsområde (20 meter).

På ifrågavarande område av förbindelseväg 11877 är den genomsnittliga dygnstrafikvolymen 304 fordon, varav andelen tunga fordon är cirka 6 %. På området gäller en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur vid närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland förhåller sig negativt till avledande av dagvatten och renade avloppsvatten till landsvägens sidodike. Närings-, trafik- och miljöcentralen påminner att parkeringsområdet som byggs på fastighet 434-442-5-38 ska placeras utanför vägområdet. Bilar får inte placeras på anslutningens frisiktsområde. Då hastighetsbegränsningen är 40 km/h ska anslutningens frisikt vara 80 meter. Anslutningens frisikt mäts från ett

avstånd på minst 6 meter från väggkanten sett från en höjd på 1,1 meter. Närings-, trafik- och miljöcentralens på trafiksäkerhet baserade krav på frisiktsområdet i anslutningen är att anslutningen alltid ska minst ha ett område som är fritt från synhinder i enlighet med bilden nedan.

Frisiktsområden



Byggnads- och miljötillsynen har tagit del av ansökan och de hade inget att anmärka.

Bedömning och motivering av undantagslov:

Stadsplaneringsavdelningen (planläggaren) ställer sig positiv till att byggrätten överskrids. Som en grund kan betraktas den stora arealen av markägarens angränsande fastigheter och den verksamhet som planerats för den byggplats som ansökan gäller samt dess behov. Den fastighet som den sökande föreslår som "överföringsfastighet" för byggrätten är förhållandevis stor, cirka 6,1 hektar. Det bör noteras att den arealbaserade byggrätten som föreskrivs i byggnadsordningen i motsats till sökandens argument inte kan "överföras" från en fastighet till en annan, men markägarens omfattande markinnehav kan beaktas som en positiv faktor vid bedömningen av hur stor byggrätt som tillåts för en enskild byggplats eller fastighet. På motsvarande sätt begränsar omfattande byggande på en byggplats i praktiken i fortsättningen byggmöjligheterna på de övriga grannfastigheter som ägs av markägaren vid den tidpunkt då tillstånd beviljas. Den kalkylerade byggrätten skulle direkt kunna beaktas som byggrätt om markägarens fastigheter slogs samman till en enda registerenhet, men i detta fall förhindras detta av det allmänna vägområde som finns mellan fastigheterna. Bedömningen av byggrättens omfattning påverkas förutom av markägartekniska omständigheter också av den nuvarande situationen på byggplatsen och behoven av framtida användning. Till dessa delar handlar det om behovsprövning. I detta sammanhang kan markägarens fastigheter behandlas som en enda byggplats även om det finns ett vägområde mellan dem. Enligt planerna ska parkeringen genomföras på norra sidan om denna väg. De argument som sökanden framför med tanke på objektets egenskaper och verksamhetsbehoven är relevanta och godtagbara. Byggandet kan genomföras enligt situationsplanen, och planläggaren föreslår att undantagslov beviljas.

Enligt Lovisa stads byggnadsordning får den sammanlagda våningsytan av en byggplats vara högst 10 procent av byggplatsens areal. Detta innebär att den totala byggrätten för fastigheten Rnr 4:112 uppgår till 946 m²-vy. Efter det planerade byggandet på fastigheten skulle den totala våningsytan uppgå till cirka 1 238 m²-vy. Detta innebär att byggrätten till den överstigande delen på cirka 300 m²-vy anses bildas på fastigheten Rnr 5:38 som ägs av samma markägare. Detta kan ses som en positiv faktor till förmån för byggprojektet.

Den gällande delgeneralplanen kan anses stöda byggandet av fastigheten eftersom fastigheten är belägen på ett AT-område som i huvudsak är avsett för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

Landskapsplanens definition av byggnadsplatsen som en del av ett område av betydelse för bevarandet av kulturmiljön eller landskapet har respekterats genom att bevara skolbyggnadens innergård och ersätta den byggnad som ska rivras med en inkvarteringsbyggnad som ska byggas på samma plats. Även byggnadernas massa, färg och stil kommer att anpassas till helheten. Den verksamhet som planeras för området motsvarar den näringsverksamhet som delgeneralplanen tillåter och medför inte skada på bostäder eller miljö.

Delgeneralplanens markering av områdets kulturhistoriska värde bevaras bäst när byggnaderna används och underhålls. Många av delgeneralplanens bestämmelser om avfallsvatten kräver inga åtgärder, eftersom fastigheten är ansluten till vattenandelslagets vatten- och avloppsnät. De nya byggnaderna bör anslutas till vattenandelslagets vatten- och avloppsnät. Eventuell nybyggnad påverkar inte skyddet av vattenområden. Lovisa stads bestämmelser gällande avstånd till strandlinjen och byggnader uppfylls.

Förutsättningar för undantag (§ 171 i markanvändnings- och bygglagen):

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Undantag från bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och byggnadsordningen kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantagslov uppfylls.

Bilaga 6

situationsplan, lägeskarta, utdrag ur delgeneralplanen, utlåtande från NTM-centralen i Nyland

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja fastigheten Rnr 434-442-4-112 undantagslov för att uppföra en ny inkvarteringsbyggnad på högst 500 m²-vy på samma plats som den gamla inkvarteringsbyggnaden som ska rivras, för att bygga en ny bastubyggnad på högst 110 m²-vy och för att anlägga en parkeringsplats på fastigheten Rnr 434-442-5-38. Byggandet enligt beslutet framgår närmare av den situationsplan som bifogats ansökan och detta beslut.

Villkor för beslutet:

De trafiksäkerhetsaspekter som gäller frisiktsområdena för anslutningar till allmän väg och som togs upp i Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtande ska beaktas i den situationsplan som ska godkännas i samband med bygglovet.

De nya byggnaderna bör anslutas till vattenandelslagets vatten- och avloppsnät.

Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade bevilja fastigheten Rnr 434-442-4-112 undantagslov för att uppföra en ny inkvarteringsbyggnad på högst 500 m²-vy på samma plats som den gamla inkvarteringsbyggnaden som ska rivas, för att bygga en ny bastubyggnad på högst 110 m²-vy och för att anlägga en parkeringsplats på fastigheten Rnr 434-442-5-38. Byggandet enligt beslutet framgår närmare av den situationsplan som bifogats ansökan och detta beslut.

Villkor för beslutet: De trafiksäkerhetsaspekter som gäller frisiktsområdena för anslutningar till allmän väg och som togs upp i Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtande ska beaktas i den situationsplan som ska godkännas i samband med bygglovet. De nya byggnaderna bör anslutas till vattenandelslagets vatten- och avloppsnät.

Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.

För kännedom

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