

## Avgörande som gäller planeringsbehov, 434-451-1-101 Mörskomvägen 12b, 07720 Malmgård

NLIN 29.02.2024 § 29  
1096/10.03.99.02/2023

### Beredning

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

**Orsaken till avgörande som gäller planeringsbehov:** Den sökande ansöker om att upprätta en ny byggplats och uppföra ett bostadshus med tillhörande garagebyggnad om totalt 220 m<sup>2</sup>-vy inom en fastighet utanför planlagt område. Byggplatsen ligger inom ett nationellt värdefullt landskapsområde (VAMA 2021) och en byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY).

**Läge:** Fastigheten 434-451-1-101 Malmgård har en total areal på 348 hektar. Den del av fastigheten som nu planeras att styckas av och bebyggas blir till storleken 3 090 m<sup>2</sup> och ligger vid adressen Mörskomvägen 12b, 07720 Malmgård. En stor del av områdets övriga fastigheter används som bostäder året om.

**Byggnadsprojekt:** Den sökande ansöker i sin helhet om uppförandet av tre nya byggplatser för bostadshus vid området för Kuskosk by. Även om dessa tre ansökningar (två avgörande som gäller planeringsbehov och ett undantagslov) kommer att bilda en helhet kommer ansökningarna behandlas skilda på grund av de olika tomternas förutsättningar samt byggnadernas varierande storlek. Alla tre byggnadsprojekt som markägaren ansöker om ligger inom *Malmgårds byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY)*.

Gällande vatten och avlopp så kommer alla bostadsbyggnader att följa Lovisa stads anvisningar och anslutas till det lokala vattenandelslaget Drombom-Embom-Garpom. Den sökande har varit i kontakt med vattenandelslaget och påbörjat anslutningsprocessen.

I denna ansökan vill markägaren upprätta en ny byggplats och bygga ett bostadshus om maximalt 220 m<sup>2</sup>-vy med ett biltak/garage i direkt anslutning till bostadsbyggnaden på en del av fastigheten 434-451-1-101 som kommer att styckas av. Det handlar om fastigheten Malmgård på 348 hektar som efter 1959 har styckats av tre gånger i enlighet med stamfastighetsprincipen. En fastighetsutredning är gjord för fastigheten 434-451-1-101 som uppfyller riktlinjerna för att bilda en ny byggplats. Byggarbetsplatsen ligger på en synlig plats i omedelbar närhet av Mörskomvägen som leder till herrgården, och den är kopplad till det småskaliga gamla byggnadsbeståndet som omger herrgården. Byggnaderna kommer att byggas med en träkonstruktion för att passa in i kulturlandskapet. En infart till tomten från Mörskomvägen kommer att behöva anläggas.

Tomten i fråga ligger delvis inom ett område för en fornlämning som skyddas av fornminneslagen (295/63). Det handlar om den historiska byplatsen Kuskoskby, där ryska och svenska arméer stred den 24 februari 1808. Borgå museum anser att det är nödvändigt att genomföra provgrävningar på byggarbetsplatsen/tomten innan byggandet kan påbörjas. Utifrån resultat från provschaktningar kan man bedöma om tomten har tecken på skyddade konstruktioner eller jordlager.

**Sökandens motivering:** Den sökande motiverar sitt planerade projekt med att byggandet kompletterar den gamla befintliga bebyggelsen vid Kuskosk och ger nytt liv åt byn. Målet är att långsiktigt utveckla Kuskosks moderna by, där de mest ekologiska lösningarna eftersträvas i byggandet av området. Enligt den sökande finns det ett behov för mer boendemöjligheter för anställda vid Malmgård. Det finns befintlig infrastruktur inom området såsom vägar och möjlighet till anslutning till det lokala vattenandelslaget gällande vatten och avlopp.

Kuskosk ligger inom ett gammalt historiskt område, och den sökandes mål är även rekonstruktionen av det tidigare by området. Enligt den sökande så beaktas och bevaras traditionella landskapsvärden bäst genom att rekonstruera området. De rikliga ansamlingarna av stenblock och fina naturvärden ger även området intressanta utvecklingsmöjligheter.

Den sökande vill i sitt byggprojekt beakta ekologiska aspekter vid planering och genomförande av trädgårdsområden, så att den gamla växtligheten skulle skadas så lite som möjligt och växtligheten skulle passa för områdets traditionella miljö och natur.

Verksamheten vid Kuskosk by är nära besläktad med Malmgårds övriga ekologiska verksamhet. Målet skulle vara att utveckla nya ekologiskt hållbara verksamheter som kompletterar Malmgårds nuvarande verksamheter inriktade på jordbruk.

**Plansituation:** Det finns ingen gällande plan med rättsinverknings i området inom den del av fastigheten som planeras att bebyggas.

**Byggnadsordningens bestämmelser:** En ny byggplats ska vara minst 3 000 m<sup>2</sup> till sin areal, såvida inget annat bestäms i generalplanen med rättsverknings. Byggplatsen ska också till sitt läge, sin form och sina terrängförhållanden lämpa sig för byggande.

På en byggplats av storleken 2 000–4 000 m<sup>2</sup> får den sammanlagda våningsytan vara högst 400 m<sup>2</sup>, om inte något annat bestäms i en generalplan med rättsverknings. På byggplatsen får uppföras högst ett bostadshus eller en semesterbyggnad med en bostad och högst i två (2) våningar, om inte något annat bestäms i generalplanen.

Våningsytan av ett bostadshus i en (1) våning får vara högst 250 m<sup>2</sup>.  
Våningsytan av ett bostadshus i två (2) våningar får vara högst 350 m<sup>2</sup>.  
Våningsytan av en semesterbostad får vara högst 200 m<sup>2</sup>.  
Våningsytan av en separat bastubyggnad får vara högst 30 m<sup>2</sup>.

**Hörande av grannar:** Den sökande har hört grannarna som inte har haft något att anmärka.

**Hörande av myndigheter:** Byggnadstillsynen i Lovisa har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet. Miljövårdsenheten i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet eftersom den sökande kommer att ansluta bostadsbyggnaderna till det lokala vattenandelslaget.

Stadsbyggnadsavdelningen (planarkitetkten) konstaterar att planeringsområdet är beläget inom ett nationellt värdefullt landskapsområde (VAMA 2021) och en byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY). Den planerade byggplatsen passar väl in i den befintliga bystrukturen, om byggnaden förverkligas så som Borgå museums utlåtande (PoM14/2024, 18.1.2024) föreskriver. RKY-områdets värde

omfattar även Mörskomvägens trädallé, vilken ska bevaras och beaktas när den nya byggnadens infart planeras. Trädalléns täta undervegetation hör inte till skyddsvärdena och får med fördel minskas så att landskapet öppnar sig ytterligare.

**Borgå museum:** Tomten i fråga ligger delvis inom ett område för en fornlämning som skyddas av fornminneslagen (295/63). Det handlar om den historiska byplatsen Kuskoskby. Borgå museum anser att det är möjligt att bygga på platsen, men i planeringen bör särskild uppmärksamhet ägnas åt att anpassa byggnaden till sin omgivning genom byggnadens höjd, färg och takform. Behandlingen av tomten ska följa naturliga former och undvika onödiga invallningar. Dessutom bör moderna ytmaterial och modern vegetation undvikas. Borgå museum anser att det är nödvändigt att genomföra provgrävningar på byggarbetsplatsen/tomten innan byggandet kan påbörjas. Utifrån resultatet från provschaktningar kan man bedöma om tomten har tecken på skyddade konstruktioner eller jordlager. Vidare så ska områdesavgränsningen av fornlämningar ses över, eftersom fornlämningsområdet möjligtvis är bredare än vad som anges på kartan. Ett utlåtande i samband med ansökan för bygglovet ska begäras från Borgå museum.

Provtutgrävningar kan utföras av Museibyrån i ett mindre projekt för en privat markägare. Undersökningarna är i detta fall kostnadsfria för markägaren. Efter provtutgrävningarna kommer museet att ange om det är möjligt att bygga på platsen, om ytterligare studier behövs eller rivningstillstånd. Om konstruktion kräver att man bryter in i ett fornminne, kommer markägaren att behöva ansöka om ett avgiftsbelagt bygglov hos Museiverket. Undersökningen kan också komma fram till att fornlämningens avgränsning är onödigt stort och avgränsningen skulle i sådana fall minska. Utlåtandet från Borgå museum finns i sin helhet som en bilaga till denna ansökan.

**Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland:** NTM- centralen i Nyland konstaterar följande gällande det planerade byggandet: *”Projektet ligger inom Malmgårds byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY). Utgående från föredragningsmaterialet verkar projektet inte ha negativa konsekvenser för den värdefulla kulturmiljön. I prövningen av avgörandet som gäller planeringsbehov och undantagslovet hänvisar NTM-centralen till de delar av markanvändnings- och bygglagen som föreskriver hur de ska avgöras. Om tillstånden beviljas är det bra att i tillståndsvillkoren föreskriva om att byggnaderna och gårdsområdena ska passa in i omgivningen till deras byggsätt, material och färgskala samt planteringar. Man bör undvika onödig bearbetning av jorden, såsom invallning och schaktning.”*

Lovisa stad begärde även ett utlåtande från NTM-centralen i Nyland gällande vägfrågan samt byggande av nya anslutningsvägar till tomterna i detta projekt. NTM-centralen konstaterar följande: *”Skyddsområdet för landsvägarna 167 och 11889 sträcker sig 20 meter från landsvägens mittlinje. Det får inte finnas byggnader på ett skyddsområde (§ 44 i lagen om trafiksystem och landsvägar). Upplag, stängsel eller andra anläggningar eller anordningar får inte finnas inom en landsvägs skydds- 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). När byggnaderna placeras på fastigheten utanför skyddsområdet för landsvägen (20 m), har ansvarsområdet för trafik och infrastruktur vid NTM-centralen i Nyland inget att anmärka på deras placering inom fastigheten.*

*Den befintliga anslutningen i vägregisteradressen 167/13/8220/vänster ligger på en busshållplats. NTM-centralen i Nyland anser att man bör flytta anslutningen bort från hållplatsen och ordna en ny anslutning för infart till byggplatserna, till exempel vid den gemensamma gränsen för tomt 1 och "handelstomten". Anslutningen som leder till busshållplatsen, i vägregisteradressen 167/13/8220/vänster, måste tas ur bruk. Vid planering av platsen för anslutningen ska man beakta att man i fortsättningen måste tillåta användning av anslutningen också för andra byggplatser eller fastigheter, om organisering av trafikförbindelser via anslutningen kräver det senare och L-ansvarsområdet vid NTM-centralen i Nyland anser att det är nödvändigt.*

*Om ett avgörande som gäller planeringsbehov beviljas för projektet, ska man söka tillstånd för en ny anslutning hos NTM-centralen i Birkaland. Ansökningsanvisningar och -blanketter finns på NTM-centralens webbplats på adressen <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Till ansökan om anslutningstillstånd ska man bifoga en kopia av utlåtandet från grannen (UJDELY/2233/2024) samt en utredning om fastighetens bygg rätt. I samband med behandlingen av anslutningstillståndet anges anslutningens exakta läge. I tillståndet ges närmare anvisningar och villkor för byggandet av anslutningen. Anslutningstillståndet är avgiftsbelagt.*

*Om man föreslår en förbindelse till tomt 2 via Tetomvägen, som är en enskild väg, ska anslutningen förbättras till den nivå som de nuvarande anvisningarna förutsätter, bland annat gällande anslutningens infartsvinkel och väntplats. Alternativt är det möjligt att flytta Tetomvägens anslutning cirka 40–50 meter till söder. Ansökningsanvisningar och -blanketter för förbättrande av anslutningar finns på adressen <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Till ansökan om anslutningstillstånd ska man bifoga en kopia av utlåtandet från grannen (UJDELY/2233/2024) samt en utredning om fastighetens bygg rätt. I anslutningstillståndet ges närmare anvisningar och villkor för förbättrandet av anslutningen. Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur vid NTM-centralen i Nyland ställer sig negativt till att man skulle leda dagvatten och rengjort avloppsvatten till landsvägens sidodike.*

*Den genomsnittliga dygntrafiken på landsväg 167 i området i fråga uppgår till cirka 990 fordon, där andelen tung trafik är cirka 12 %. Hastighetsbegränsningen i området är 50 km/h. Den genomsnittliga dygntrafiken på landsväg 11889 i området i fråga uppgår till cirka 165 fordon, där andelen tung trafik är cirka 6 %. Den allmänna begränsningen i området är 80 km/h.*

*Detta utlåtande måste finnas till hands när en myndighet som beslutar om byggande bedömer vilka förutsättningar det finns enligt markanvändnings- och bygglagen eller annan lagstiftning för att bevilja tillstånd till det planerade projektet. Om kommunens myndighet anser att ärendet gäller NTM-centralens ansvarområden för miljö och naturresurser eller näringar, arbetskraft och kompetens, ska dessa ansvarområdena höras särskilt."*

### **Bedömning och motivering av undantagslovet:**

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positivt till uppförandet av en ny byggarbetsplats och byggandet av ett 220 m<sup>2</sup>-vy bostadshus med tillhörande carport/garage i området för fastigheten 434-451-1- 101. Uppförandet av en ny byggarbetsplats: Stamfastighetens storlek är stor, mer än 348 hektar, och det har uppförts en del byggarbetsplatser på den, så de två nya byggarbetsplatser som sökts nu är acceptabla. Byggarbetsplatsens storlek och byggmängd: Fastigheten är tillräckligt stor (3 090 m<sup>2</sup>) och de planerade byggnaderna ligger inom gränserna för

Lovisa stads byggregler. Enligt byggnadsordningen på en byggplats av storleken 2 000–4 000 m<sup>2</sup> får den sammanlagda våningsytan vara högst 400 m<sup>2</sup> där våningsytan av ett bostadshus i en (1) våning får vara högst 250 m<sup>2</sup> och alternativt i ett bostadshus i två (2) våningar högst 350 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger inom *Malmgårds byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY)*. Byggandet inom området kan anses godtagbart eftersom bostadsbyggnaden kommer att byggas med träkonstruktion och på ett sådant sätt så att den passar in i kulturmiljön i området. Den planerade byggnadsplatsen passar väl in i den befintliga byastrukturen, om byggnaden förverkligas så som Borgå museums utlåtande (PoM14/2024, 18.1.2024). En fastighetsutredning är gjord för fastigheten 434-451-1-101 som uppfyller riktlinjerna för att bilda en ny byggplats.

Den sökande kommer att ansluta sig till det lokala vattenandelslaget gällande vatten och avlopp. Den planerade byggplatsen stöder sig på den befintliga miljön, och platsen för byggande lämpar sig till sitt läge, sin form och sina terrängförhållanden för byggande.

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

### **Förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering (§ 137 och § 16 i markanvändnings- och bygglagen):**

Utöver vad som annars föreskrivs om förutsättningarna för bygglov, förutsätter beviljande av bygglov på ett område enligt 16 § i behov av planering och för vilket detaljplan inte har godkänts att byggandet

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

**Förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering (§ 137 och § 16 i markanvändnings- och bygglagen) kan beviljas eftersom förutsättningarna uppfylls.**

Bilaga 18

situationsplan, lägeskarta, kartbild över de tre tomterna, utlåtande från Borgå Museum, utlåtande från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömer att området i behov av planering uppfyller de särskilda förutsättningarna för bygglov (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) och beslutar bevilja avgörandet som gäller planeringsbehov. I enlighet med detta beslut är det tillåtet att bygga högst en 250 m<sup>2</sup>-vy bostadsbyggnad i en våning eller högst 350 m<sup>2</sup>-vy bostadsbyggnad i två våningar i enlighet med den till ansökan bifogade situationsplanen. Byggplatsens totala byggrätt får vara maximalt 400 m<sup>2</sup>-vy.

Villkor för beslutet: I samband med bygglovet ska Borgå museums och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland utlåtanden om bebyggelse på

tomten och tomtens vägförbindelse beaktas. I samband med bygglovet är det också nödvändigt att se till att byggnadens färg stämmer överens med kulturlandskapet och byggplatsens övriga färgsättning.

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

Teknisk korrigerig

Rubriken Bedömning och motivering av undantagslovet ändras till Bedömning av förutsättningarna för avgörande om planeringsbehov samt motiveringar.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden bedömde att området i behov av planering uppfyller de särskilda förutsättningarna för bygglov (16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen) och beslutade bevilja avgörandet som gäller planeringsbehov. I enlighet med detta beslut är det tillåtet att bygga högst en 250 m<sup>2</sup>-vy bostadsbyggnad i en våning eller högst 350 m<sup>2</sup>-vy bostadsbyggnad i två våningar i enlighet med den till ansökan bifogade situationsplanen. Byggplatsens totala byggrätt får vara maximalt 400 m<sup>2</sup>-vy.

Villkor för beslutet: I samband med bygglovet ska Borgå museums och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtanden om bebyggelse på tomten och tomtens vägförbindelse beaktas.

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

Bilaga 19

situationsplan, lägeskarta, kartbild över de tre tomterna, utlåtande från Borgå Museum, utlåtande från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

För kännedom

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

---