

Avgörande som gäller planeringsbehov, 434-451-1-101, Drombomvägen 834, 07720 Malmgård

NLIN 29.02.2024 § 30
1003/10.03.99.02/2023

Beredning

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

Orsaken till avgörande som gäller planeringsbehov: Den sökande ansöker om att upprätta en ny byggnadsplats och bygga ett bostadshus (200 m²-vy) samt ett garage/ekonomibyggnad (60 m²-vy) inom en fastighet utanför planlagt område. Byggplatsen ligger inom *Malmgårds byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY)*. På byggplatsen finns sedan tidigare en ekonomibyggnad (15 m²-vy).

Läge: Fastigheten 434-451-1-101 Malmgård har en total areal på 348 hektar. Den del av fastigheten som planeras att styckas av och bebyggas ligger vid adressen Drombomvägen 834, 07720 Malmgård och har en total storlek på 3 500 m². Det finns sedan tidigare en infart till fastigheten från Jeppasvägen. 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 avgöranden 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 200 m²-vy och en tillhörande garage-/ekonomibyggnad om 60 m²-vy på en del av fastigheten 434-451-1-101, som kommer att styckas av och som är till storleken 3 500 m². Det är fråga om stamfastigheten 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. Byggnaderna kommer att byggas med en träkonstruktion för att passa in i kulturlandskapet.

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 möjlig 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 m² till sin areal, såvida inget annat bestäms i en generalplan 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 m² får den sammanlagda våningsytan vara högst 400 m², 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 m². Våningsytan av ett bostadshus i två (2) våningar får vara högst 350 m². Våningsytan av en semesterbostad får vara högst 200 m². Våningsytan av en separat bastubyggnad får vara högst 30 m².

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.

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 tomten 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 ansvarsområden för miljö och naturresurser eller näringar, arbetskraft och kompetens, ska dessa ansvarsområdena höras särskilt."

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till uppförandet av en ny byggplats på en del av fastighet 434-451-1-101 för byggandet av den planerade bostadsbyggnaden (200 m²-vy) och garage-/ekonomibyggnaden (60 m²-vy). Fastigheten är tillräckligt stor och de planerade byggnaderna håller sig storleksmässigt inom anvisningarna i Lovisa stads byggnadsordning. Enligt byggnadsordningen får den sammanlagda våningsytan på en byggplats vara högst 400 m², och mer specifikt får våningsytan av ett bostadshus i en (1) våning vara högst 250 m² och alternativt i ett bostadshus i två (2) våningar högst 350 m².

Fastigheten är belägen i Malmgårds riks betydande bebyggda kulturmiljö (RKY). Att bygga i området kan anses godtagbart, eftersom bostadshuset ska byggas i trä och på ett sätt som passar kulturmiljön. Byggarbetsplatsen kompletterar bystrukturen.

För fastigheten 434-451-1-101 har en fastighetsundersökning genomförts och fastigheten uppfyller villkoren för att skapa en ny byggarbetsplats. Stamfastighetens storlek är stor, mer än 348 hektar, och det har byggts en del byggarbetsplatser på den.

Byggandet följer anvisningarna i Lovisa stads byggnadsordning gällande byggrätt samt placeringen av byggnaderna och nödvändig infrastruktur finns på området. 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. Byggandet bryter inte mot principen om likabehandling av markägare.

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 19

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

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) och beslutar att bevilja ansökan om avgörandet som gäller planeringsbehov. I enlighet med detta beslut är det tillåtet att bygga högst en 250 m²-vy bostadsbyggnad i en våning eller högst 350 m²-vy bostadsbyggnad i två våningar i enlighet med den till ansökan bifogade situationsplanen. Byggplatsens totala byggrätt får vara maximalt 400 m²-vy.</p> <p>Villkor relaterade till beslutet: I samband med bygglovet ska Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland utlåtande 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.</p> <p>Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov gäller i två år inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.</p>
Teknisk korrigerig	<p>Rubriken Bedömning och motivering av undantagslovet ändras till Bedömning av förutsättningarna för avgörande om planeringsbehov samt motiveringar.</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) och beslutade att godkänna ansökan om avgörandet som gäller planeringsbehov. I enlighet med detta beslut är det tillåtet att bygga högst en 250 m²-vy bostadsbyggnad i en våning eller högst 350 m²-vy bostadsbyggnad i två våningar i enlighet med den till ansökan bifogade situationsplanen. Byggplatsens totala byggrätt får vara maximalt 400 m²-vy.</p> <p>Villkor relaterade till beslutet: I samband med bygglovet ska Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtande om bebyggelse på tomten och tomtens vägförbindelse beaktas.</p> <p>Beslutet om avgörande som gäller planeringsbehov gäller i två år inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.</p> <p>Bilaga 20 situationsplan, lägeskarta, kartbild över de tre tomterna, utlåtande från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</p>
För kännedom	<p>De sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</p>
