

Ansökan om undantagslov, 434-451-1-101 Mörskomvägen 10, 07720 Malmgård

NLIN 29.02.2024 § 28
1095/10.03.99.02/2023

Beredning

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

Orsaken till undantaget: Uppförande av ett bostadshus med tillhörande garagebyggnad om totalt 220 m²-vy på en gammal byggplats inom ett strandområde. Byggplatsen ligger inom *Malmgårds byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY)*. På byggplatsen finns sedan tidigare en ekonomibygnad (15 m²-vy). I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar (72 § i MBL).

Läge: Fastigheten 434-451-1-101 Malmgård har en total areal på 348 hektar. Den del av fastigheten som nu planeras att bebyggas ligger vid adressen Mörskomvägen 10, 07720 Malmgård. Den del av fastigheten som nu planeras att styckas av och bebyggas är till storleken 3 300 m², där finns sen tidigare en ekonomibygnad om 15 m²-vy. Det finns sedan tidigare en infart till tomten från Mörskomvägen. Den del av fastigheten som ska bebyggas ligger inom ett strandområde vid närheten av Forsby å. 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 bygga ett bostadshus om 220 m²-vy med ett biltak/garage i direkt anslutning till bostadsbyggnaden på en del av fastigheten 434-451-1-101 som kommer att styckas av som är till storleken 3 300 m². Det handlar om en gammal byggplats där det tidigare har funnits ett bostadshus. I nuläget finns det en ekonomibygnad om 15 m²-vy på tomten. Tomten ligger inom ett strandområde med ett avstånd på cirka 28 meter från fastighetsgränsen till strandlinjen av Forsby å. Den planerade bostadsbyggnaden kommer att placeras cirka 50 meter från strandlinjen.

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 som ska bebyggas.

Byggnadsordningens bestämmelser: En ny byggplats ska vara minst 3 000 m² 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.

Byggande på strandområden: På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra ett bostadshus med en bostad vars våningsyta får vara högst 250 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 350 m². En byggplats som i en general- eller detaljplan har anvisats för semesterboende och som ändras till stadigvarande bostadsändamål använder också efter ändringen byggrätten för semesterbostadsområdet, om inte något annat bestäms i planen.

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 (UUELY/2233/2024) samt en utredning om fastighetens byggrätt. 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 (UUELY/2233/2024) samt en utredning om fastighetens byggrätt. 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 positiv till det planerade byggandet på den gamla byggplatsen och byggandet av bostadshuset om 220 m²-vy med ett biltak/garage i direkt anslutning till bostadsbyggnaden. Fastigheten är tillräckligt stor (3 300 m²) och de planerade byggnaderna håller sig storleksmässigt inom anvisningarna i Lovisa stads byggnadsordning. Enligt byggnadsordningen får den sammanlagda våningsytan på en byggplats på strandområden vara högst 350 m². På byggplatsen får man uppföra ett bostadshus med en våningsyta på högst 250 m², en bastubyggnad högst 25 m² samt ekonomibyggnader.

Fastigheten finns 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.

Avståndet till strandlinjen från fastighetens gräns är cirka 28 meter och avståndet från strandlinjen till den planerade bostadsbyggnaden är cirka 50 meter. Placeringen av byggnaden kan anses godtagbar och passar in på fastighetens terräng samt följer riktlinjerna om ett avstånd på minst 40 meter från strandlinjen enligt Lovisa stads byggnadsordning.

En byggrättsberäkning har gjorts för den aktuella fastighetens strandområde, som visar att fastighetens strandområde har tillräckligt med s.k. strandbyggrätt: Den beräknade strandlinjen för fastigheten 434-451-1-101 är ca 780 meter lång. Detta ger en beräkning enligt följande: 780 x 0,25 x 6, vilket ger ett resultat av byggrätt för 1,7 byggplatser inom strandområdet för fastigheten 434-451-1-101. Beräkningen är utförd enligt standardrekommendationer för byggande på strandområden.

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

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 17

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

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att bevilja undantagslov för fastighet 434-451-1-101 för uppförandet av en bostadsbyggnad om maximalt 250 m²-vy och tillhörande garagebyggnaden enligt Lovisa stads byggnadsordning där den sammanlagda våningsytan på en byggplats på strandområden får vara maximalt 350 m²-vy. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

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.

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

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att bevilja undantagslov för fastighet 434-451-1-101 för uppförandet av en bostadsbyggnad om maximalt 250 m²-vy och tillhörande garagebyggnad enligt Lovisa stads byggnadsordning där den sammanlagda våningsytan på en byggplats på strandområden får vara maximalt 350 m²-vy. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen.

Villkor relaterade till beslutet:

I samband med bygglovet ska Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtande om bebyggelse på tomten och tomtens vägförbindelse beaktas.

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

Bilaga 18

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

För kännedom

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