

Avgörande som gäller planeringsbehov, 434-415-2-22, Murmästarsvägen 124, 07900 Lovisa

NLIN 28.11.2024
905/10.03.99.03/2024

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 byggnadsplats för att bygga en fritidsbostad (110 m²-vy), en ekonomibygnad (65 m²-vy) och en bastubygnad (25 m²-vy) inom ett M-område i den gällande delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. I samband med byggandet kommer en ny väg att byggas från Murmästarsvägen till den nya byggplatsen.

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 markanvändnings- och bygglagen).

Läge: Fastigheten RNr 434-415-2-22 har en total areal på cirka 7,5 hektar och ligger vid adressen Murmästarsvägen 124, 07900 Lovisa. På fastigheten finns två RA1-områden (Område för fritidsbostäder) där ett RA1-område redan är bebyggt och det andra RA1-området är obebyggt.

Byggnadsprojekt: Den sökande ansöker om att grunda en ny byggplats på sin fastighet för att bygga en fritidsbostad (110 m²-vy), en ekonomibygnad (65 m²-vy) och en bastubygnad (25 m²-vy) inom ett M-område i den gällande delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Den nya byggplatsen kommer att uppföras cirka 170 meter från strandlinjen och utanför den direkta strandzonen. Den nya byggplatsen är belägen i ett skogsområde och cirka 150 meter från den tidigare byggda fritidsbostaden som finns inom RA-1 området på fastigheten. En ny väg som den sökande bygger och ansvarar för kommer att byggas från Murmästarsvägen till den nya byggplatsen.

Gällande vatten och avlopp så kommer byggplatsen förses med en egen brunn och en komposterbar toalett. Grävatten kommer att absorberas.

Sökandens motivering: Den sökande motiverar sitt planerade projekt med att fastigheten är tillräckligt stor (ca 8 hektar). Samt att det inte finns några andra bostäder eller byggnader i närheten av den nya byggplatsen samt att byggplatsen inte ligger i närheten till stranden. Den sökande nämner även att fastighetens tidigare byggnader även är uppförda i enlighet med den gällande delgeneralplanen.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Området på fastigheten där byggprojektet kommer att äga rum är anvisat som ett M-område – Jord och skogsbruksdominerat område. *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.*

På fastigheten RNr 434-415-2-22 finns två RA-1 områden anvisat i den gällande delgeneralplanen. Ett av dessa RA-1 områden är bebyggt och det andra RA-1 området är obebyggt. *På ett RA-område får uppföras högst följande byggnader: en fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en bastubygnad*

om högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m²-vy.

Byggnadsordningens bestämmelser: En ny byggplats ska vara minst 3 000 m² till sin areal, såvida inget annat bestäms i en generalplan med rättsverkningar. Byggplatsen ska också till sitt läge, sin form och sina terrängförhållanden lämpa sig för byggande.

Semesterbyggnad inom strandområde:

På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m².

Hörande av grannar: Den sökande har hört grannarna. En granne som äger fastighet RNr 434-415-2-41 lämnade en kommentar gällande att den sökande ska ta hela ansvaret för underhållet och byggandet av den nya vägen som ska byggas till den nya byggplatsen. En liten del av den nya vägen går igenom fastigheten 434-415-2-41. Inga andra grannar hade något att anmärka om den sökandes projekt.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen i Lovisa har tagit del av ansökan och ger följande utlåtande: det bör i undantagslovet nämnas och avgöras att byggplatsen på M-området bildar en ny byggplats (alltså att det framgår att den inte förbrukar byggrätten på obebyggt RA-område).

Miljövårdsenheten i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till uppförandet av en ny byggplats inom M-området på en del av fastighet RNr 434-415-2-22 för byggandet av den planerade fritidsbostaden (110 m²-vy), ekonomibygnaden (65 m²-vy) och bastubyggnaden (25 m²-vy). Som grund kan följande punkter användas:

Fastigheten är tillräckligt stor (ca 7,5 hektar) och de planerade byggnaderna håller sig storleksmässigt inom anvisningarna i Lovisa stads byggnadsordning gällande byggande av fritidshus inom strandområde. Strandlinjen för fastighet RNr 434-415-2-22 är cirka 470 meter. Fritidsbostaden (110 m²-vy) överskrider byggnadsordningens bestämmelse med 10 m²-vy men den totala byggrätten för en fritidsbyggplats inom strandområdet överskrider inte. Enligt byggnadsordningen får man, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m².

Byggnadsrätt för området bakom strandzonen: Antalet byggplatser på strandområdet bakom strandzonen bestäms i planläggning och tillståndsprövning närmast baserat på areal. I bildandet av byggplatser beaktas antalet byggplatser som redan använts på moderlägenhetens strandzon och område. En moderlägenhet som sparsamt använt byggplatser kan lättare få nya byggplatser till strandområdet bakom strandzonen i planläggning eller med tillståndsprövning. På motsvarande sätt kan nya byggplatser nödvändigtvis överhuvudtaget inte bildas för området av en moderlägenhet som effektivt utnyttjat byggrätten på

strandzonen. I synnerhet i tillståndsprövning är gränsdragningen rätt så stram, men i samband med planläggning kan man gemensamt överenskomma om placeringen av byggriätt aningen friare. I dimensioneringen av byggplatser på så kallad torra land i strandområdet bakom strandzonen har man allmänt använt en stegvis stramare arealdimensionering. I Lovisa har det inte fattats något separat beslut angående dimensioneringsprinciper för områden bakom strandzonen, det så kallade "torra landet". I planläggningen och tillståndsprocessen kan man exempelvis använda följande dimensionering: För den första byggnadsplatsen en yta på 1–3 hektar, för nästa byggnadsplats en yta på minst 5 hektar och för följande byggnadsplatser en yta på minst 10 hektar. Den beskrivna metoden säkerställer en ytföreningsbaserad och jämlik behandling av markägarna.

Fastighetsgranskning: På fastighet RNr 434-415-2-22 finns två RA1-områden anvisade i den gällande delgeneralplanen. Ett av dessa RA1-områden är bebyggt och det andra RA1-området är obebyggt. En utredning av fastigheten har genomförts för att undersöka möjligheten att etablera en byggplats i M-området. Fastighetsundersökningen grundades på hur många gånger fastigheten har delats upp sedan 1959. Fastigheten RNr 434-415-2-22 har inte styckats någon gång sedan 1959. I stranddelgeneralplanen har två strandnära byggnadsplatser anvisats. Strandlinjen för fastighet RNr 434-415-2-22 är cirka 470 meter lång. Eftersom fastigheten inte har styckats av sedan 1959 så kan upprättandet av en ny fritidsbyggplats på en del av M-området på fastigheten anses godtagbar, speciellt med tanke på den långa strandlinjen för fastigheten. Antalet byggnadsplatser vid stranden är i enlighet med strandens lämplighetsplanering och kan därför anses vara rimligt. Ingen byggnadsplats har tidigare bildats bakom strandzonen för huvudsakliga fastigheten. Huvudfastighetens totala yta är cirka 8 ha, och området bakom strandzonen är cirka 5 ha. Området på 5 ha ger rätt till en byggnadsplats, enligt den bedömning som anger att den första byggnadsplatsen kräver 1–3 ha markområde. Genomförandet av en ny fritidsbyggnadsplats bakom strandzonen på M-området kan anses vara acceptabelt.

Byggplatsens lämplighet för byggande: Den nya byggplatsen är inte belägen i ett kulturhistoriskt område eller i ett värdefullt landskap, byggplatsens placering är godtagbar med tanke på fastighetens terräng och omgivning och har ett tillräckligt långt avstånd till strandlinjen (170 meter). Byggandet följer anvisningarna i Lovisa stads byggnadsordning gällande byggriätt samt placeringen av byggnaderna. 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) uppfylls varmed bygglov kan beviljas.

Bilaga 98

situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar.

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

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 att bevilja fastigheten RNr 434-415-2-22 ansökan om avgörandet som gäller planeringsbehov för att upprätta en ny byggnadsplats inom M-området. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten för byggande av ett fritidshus (maximalt 110 m²-vy), byggandet av en ekonomibyggnad (maximalt 65 m²-vy) samt byggandet av en bastubyggnad (maximalt 25 m²-vy).

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

Beslut

Distribution

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