

Ansökan om undantagslov (ByggL 57 §), 434-433-1-26, Lovisavägen 1328, 07700 Lovisa

NLIN 22.05.2025
458/10.03.99.02/2025

Beredning

Planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Undantagslov (ByggL 57 §): Den sökande ansöker om undantagslov från den gällande delgeneralplanen för ändring av användningsändamål av Forsby folkskola till bostads- och affärsändamål. I affärslokalerna ska det bedrivas café-/restaurang- och inkvarteringsverksamhet.

Läge: Fastigheten RNr 434-433-1-26 har en total areal på 10 677 m² och ligger vid adressen Lovisavägen 1328, 07700 Lovisa.

På fastigheten finns sedan tidigare en större skolbyggnad (byggnad A) samt en mindre skolbyggnad (B) som används som boendebyggnad.

Byggnadsprojekt: Ansökan gäller en ändring av användningsändamålet för Forsby folkskola samt renoverings- och ombyggnadsarbeten för att anpassa byggnaden till bostads- och affärsändamål. I affärsutrymmena ska det bedrivas café-/restaurang- och inkvarteringsverksamhet. För detta ändamål utförs nödvändiga inre ombyggnader.

I den större skolbyggnaden (byggnad A) delas verksamheten upp enligt följande: Café/restaurang (ca 214 m²-vy) med cirka 20 kundplatser och en tillhörande terrass, 5 inkvarteringsrum (ca 118 m²-vy), lagringsutrymme (ca 226 m²-vy), en bostad (ca 220 m²-vy) och sällskapsrum för husvagnsturister (ca 38 m²-vy) med en tillhörande parkeringsplats för ca 10 husvagnar.

I den mindre byggnaden (byggnad B) så ändras undervisningslokalen till två bostäder (69 + 90 m²-vy) (ursprunglig användning).

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Sökandens motivering: Den sökande har köpt fastigheten RNr 434-433-1-26 från Lovisa stad och fastighetsaffären vann laga kraft 18.2.2025. Fastigheten såldes som bostads- och affärslokal, för vilken det söks ändring i ändamålet i samband med bygglovsbeslutet. Före bygglovsbeslutet behövs ett undantagslov från den gällande delgeneralplanen där fastigheten är anvisad som ett PY-område (Område för offentlig service och förvaltning).

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Forsby-Gammelby som godkändes 15.5.2009.

Fastigheten ligger inom ett PY-område (Område för offentlig service och förvaltning).

Hörande av grannar: Den sökande har hört grannfastigheten. Grannfastigheten har inte haft något att anmärka på angående projektet.

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. Efter beslutet för undantagslovet så kommer den sökande att ansöka om bygglov där byggnadstekniska detaljer kommer att preciseras.

Den sökande har även hört Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland), eftersom fastigheten i fråga angränsar till landsväg 170 (Lovisavägen). Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur i NTM-centralen i Nyland konstaterar följande (utlåtandet finns även som bilaga på finska):

Grannens utlåtande som gäller ett byggprojekt på fastighet 434-433-1-26 i Lovisa. Fastigheten gränsar mot landsväg 170 (Lovisavägen). Ansökan gäller ändring av användningsändamål av gamla Forsby skola till en bostads- och affärslokal samt reparations- och ändringsarbeten. I affärslokalen ska bedrivas café-/restaurangs- och inkvarteringsverksamhet, nödvändiga ändringar för detta utförs inomhus. Det föreslås att man kommer till fastigheten via befintliga anslutningar.

NTM-centralen i Nylands ansvarsområde för trafik och infrastruktur har inget att anmärka på angående den föreslagna ändringen av byggnadens ändamål eller reparations- och ändringsarbetena.

För anslutningen ska sökas ändringstillstånd för ändring av anslutningens ändamål (företags- och näringsverksamhet) hos NTM-centralen. 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/1877/2025) samt en utredning om fastighetens byggrätt. Ändringen av anslutningens användningsändamål är avgiftsbelagd. Ifall det inte finns behov för båda anslutningarna som leder till fastigheten, rekommenderar NTM-centralen att en av anslutningarna tas bort. Borttagande av anslutningen kan sökas i samband med ändringstillståndet för anslutningens användningsändamål.

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.

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 kompetenser, ska dessa ansvarsområden höras särskilt.

Utlåtandet skickas endast per e-post och arkiveras i det elektroniska systemet.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till ändringen av användningsändamål av Forsbys gamla skola till bostads- och affärsändamål. I affärsutrymmena ska det bedrivas café-/restaurang- och inkvarteringsverksamhet. Fastigheten är tillräckligt stor (10 677 m²) och innefattar två skolbyggnader. Den största förändringen sker invändigt av byggnaderna för att möjliggöra det planerade projektet.

Den sökande köpte fastigheten RNr 434-433-1-26 från Lovisa stad och fastighetsaffären vann laga kraft 18.2.2025. Fastigheten har sålts i syfte att omvandlas till bostads- och affärsutrymmen, för vilket ändamål det krävs en ändring av byggnadens användningsändamål. Ändringen av

användningsändamålet ansöks genom ett bygglov. Om det aktuella tillståndet inte beviljas och bygglov därmed inte kan sökas, har köparen rätt att häva köpet. Villkoret i köpebrevet har ingen inverkan på tillståndsprövningen.

I samband med undantagslovsansökan så hördes byggnadstillsynen och miljövårdsenheten i Lovisa stad som inte hade något att anmärka på. Inga fastighetsgrannar hade något att anmärka om projektet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland hördes också eftersom fastigheten i fråga angränsar till landsväg 170 (Lovisavägen). NTM-centralens ansvarsområde för trafik och infrastruktur hade inga anmärkningar mot den föreslagna ändringen av byggnadens användningsändamål eller mot de planerade reparations- och ändringsarbetena. För väganslutningen krävs tillstånd för ändrat användningsändamål (företags- och näringsverksamhet) som ska sökas hos NTM-centralen. NTM-centralens ansvarsområde för trafik och infrastruktur i Nyland är negativt inställt till avledning av dagvatten och renat avloppsvatten till vägslänten längs landsvägen.

Den gällande planen: För området gäller delgeneralplanen för Forsby-Gammelby som godkändes 15.5.2009. Fastigheten ligger inom ett PY-område (Område för offentlig service och förvaltning). Forsby folkskola används inte längre för skolverksamhet och en ändring av användningsändamålet till bostads- och affärsändamål kan anses rimlig.

Sammanfattning:

Projektet är motiverat utifrån beskrivningen och ansökningshandlingarna. Fastigheten och byggnaderna är passande för det planerade projektet och de största ändringarna sker invändigt av byggnaderna för att möjliggöra det planerade projektet.

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 undantag (§ 57 i bygglagen):

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. 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 betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten betraktas inte byggande av vindkraftverk på ett område som i detaljplanen anges som industri- eller hamnområde och som redan är bebyggt. Om användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad i avvikelse från detaljplanen ändras så att byggnaden eller byggnadsdelen används för boende eller för något annat ändamål som inte orsakar miljöförstöring, ska ändringen inte anses orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen på det sätt som avses i 2 mom. 1 punkten, och ändringen ska inte betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten. Det kan anses finnas särskilda skäl att ändra användningsändamålet för byggnaden eller en del av den, om ändringen av ändamålet kan stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i den byggda miljön.

Förutsättningar för undantag (§ 57 i bygglagen): kan beviljas eftersom förutsättningarna uppfylls.

Bilaga 05

situationsplan, lägeskarta, baskarta, planutdrag med planbeteckningar, utlåtande från NTM-centralen

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar enligt ansökan bevilja fastigheten RNr 434-433-1-26 undantagslov (§ 57 i bygglagen) för undantagslov från det anvisade PY-området i den gällande delgeneralplanen för ändring av användningsändamål av Forsbys gamla skola till bostads- och affärsändamål. I affärslokalerna ska det bedrivas café-/restaurang- och inkvarteringsverksamhet.

Villkor relaterade till beslutet: I samband med bygglovet ska Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland utlåtande om tomtens vägförbindelse beaktas.

Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

Undantagsbeslutet gäller i två år inom vilken tid bygglovet i enlighet med beslutet ska sökas.

Beslut

Distribution

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