

## **Avgörande som gäller planeringsbehov (MBL 137 §) och undantagslov (MBL 171 §), 434-436-1-83, Trollbovägen 52, 07740 Gammelby**

NLIN 30.01.2025 § 4  
931/10.03.99.03/2024

Beredning

planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029, och stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

**Avgörande som gäller planeringsbehov (MBL 137 §) och undantagslov (MBL 171 §):** Den sökande ansöker om att bygga ett egnahemshus (153 m<sup>2</sup>-vy) på en gammal byggnadsplats inom ett AO-område i den gällande delgeneralplanen. Den sökande ansöker samtidigt om ett undantagslov för storleken för den gamla fritidsbostaden (103 m<sup>2</sup>-vy). Enligt Lovisa stads byggnadsordning får man på en byggplats, som är minst 5 000 m<sup>2</sup>, uppföra två (2) bostadshus så att det ena får vara högst 90 m<sup>2</sup>-vy. Det gamla fritidsbostadshuset (103 m<sup>2</sup>-vy) överskrider bygggrätten med 13 m<sup>2</sup>-vy.

Denna ansökan för avgörande som gäller planeringsbehov och den bygglovsansökan som motsvarar ansökan har båda lämnats in till Lovisa stad år 2024, varför ärendet kommer att lösas enligt markanvändnings- och byggnadslagen.

**Läge:** Fastigheten RNr 434-436-1-83 har en total areal på cirka 2,3 hektar och ligger vid adressen Trollbovägen 52, 07740 GAMMELBY. På fastigheten finns ett AO-område (Område för fristående småhus) och ett M-område (Jord- och skogsbruksdominerat område). Det finns en väg in till fastigheten från Trollbovägen. På fastigheten inom AO-området finns sedan tidigare ett fritidshus från 1700-talet (103 m<sup>2</sup>-vy), vedlider/förråd (47 m<sup>2</sup>-vy), en lada från 1800-talet (39 m<sup>2</sup>-vy), biltak (15 m<sup>2</sup>-vy) och en bastu (8 m<sup>2</sup>-vy).

**Byggnadsprojekt:** Den sökande ansöker om att uppföra ett egnahemshus (stockhus 153 m<sup>2</sup>-vy) inom ett AO-område på en gammal byggplats. Egnahemshuset kommer att förses med el och gällande vatten- och avlopp så kommer byggplatsen förses med en egen brunn. Gråvatten kommer att absorberas och svartvatten kommer att föras till slutna avloppstankar.

Det finns sedan tidigare ett fritidshus på fastigheten från 1700-talet (103 m<sup>2</sup>-vy) som enligt detta projekt skulle underställas det nya egnahemshuset och räknas som en sidobyggnad.

Enligt Lovisa stads byggnadsordning får man på en byggplats, som är minst 5 000 m<sup>2</sup>, uppföra två (2) bostadshus så att det ena får vara högst 90 m<sup>2</sup>-vy. Byggnaderna ska placeras inom samma gårdsområde och de ska ha en gemensam väganslutning, och de får inte genom lantmäteriförrättning styckas till separata byggplatser.

De sökande planerar att stycka upp fastigheten till två delar där det gamla fritidsbostadshuset kommer att finnas på den gamla fastigheten och det nya egnahemshuset på den nya fastigheten. Styckningen av fastigheten kommer inte ge möjlighet till en ny byggnadsplats. Fastigheten efter styckningen kommer att dela den tidigare bygggrätten på 400 m<sup>2</sup>-vy. Den totala använda bygggrätten efter projektet kommer sammanlagt vara 365 m<sup>2</sup>-vy.

**Sökandens motivering:** Enligt den sökande så ansöker de om ett planeringsbehovsbeslut i båda ägarnas namn och senare också bygglov. Den ena ägaren bygger ett nytt timmerhus och den samma ägarens syster kommer att bo i den befintliga byggnaden på samma tomt.

**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 AO-område – område för fristående småhus. *På området kan i enlighet med byggnadsordningen uppföras fristående småhus med ekonomibygnader och/eller sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet eller miljön.*

**Byggnadsordningens bestämmelser:** 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 generalplanen med rättsverkningar.

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.

På en byggplats, som är minst 5 000 m<sup>2</sup>, får uppföras två (2) bostadshus så att det ena får vara högst 90 m<sup>2</sup>-vy. Byggnaderna ska placeras inom samma gårdsområde och de ska ha en gemensam vänganslutning, och de får inte genom lantmäteriförrättning styckas till separata byggplatser.

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 de fyra grannfastigheterna. Ingen av grannarna har haft något att anmärka angående projektet.

**Hörande av myndigheter:** Byggnadstillsynen i Lovisa har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i gällande undantaget från Lovisa stads byggnadsordning. Miljövårdsenheten i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet.

Utlåtande från Planläggningsarkitekten vid stadsplaneringsavdelningen i Lovisa: *Fastigheten är del av Nationellt värdefulla landskapsområden, VAMA 2021. Ansökan passar väl in i VAMA 2021's presenterade landskapsvärden för området, då det förtätar existerande byabosättning utan märkbar påverkan på åkerlandskapet.*

Utdrag ur VAMA 2021, Nationellt värdefulla landskapsområden, Nyland. Bedömning av Pernåvikens och Forsby ås kulturlandskap:  
"Pernåvikens och Forsby ås kulturlandskap utgör en vidsträckt och representativ jordbrukslandskapshelhet som karakteriseras av en för finska förhållanden betydande herrgårdskultur. [...] Övriga landskapsmässigt viktiga värdefaktorer på området är de täta gruppbyarna."

[https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021\\_1%20Uusimaa\\_FI%20SVE.pdf](https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_1%20Uusimaa_FI%20SVE.pdf)

**Bedömning och motivering av undantagslovet och avgörandet som gäller planeringsbehov:** Stadsplaneringsavdelningen ställer sig positiv till uppförandet av ett nytt egnahemshus (153 m<sup>2</sup>-vy). Byggarbetsplatsens

byggrätt håller sig inom de ramar som stadgas för byggarbetsplatsen, även om byggrätten för en enskild byggnad överskrids något.

Huset kommer att byggas på en gammal byggnadsplats inom AO-området i den gällande delgeneralplanen. Den gamla fritidsbostaden från 1700-talet som sedan tidigare finns på fastigheten kommer att underställas det nya egnahemshuset och tolkas som en sidobyggnad.

Byggnadsplats: Fastigheten är tillräckligt stor (ca 2,3 hektar) och den planerade byggnaden, tillsammans med den befintliga bebyggelsen, håller sig inom ramen för Lovisa stads byggnadsordning vad gäller övergripande byggrätter. På fastigheten inom AO-området finns sedan tidigare ett fritidshus från 1700-talet (103 m<sup>2</sup>-vy), vedlider/förråd (47 m<sup>2</sup>-vy), en lada från 1800-talet (39 m<sup>2</sup>-vy), biltak (15 m<sup>2</sup>-vy) och en bastu (8 m<sup>2</sup>-vy). Efter det nya egnahemshuset är byggt kommer den använda sammanlagda byggrätten på fastigheten uppgå till 365 m<sup>2</sup>-vy. Den totala byggrätten enligt Lovisa stads byggnadsordning är 400 m<sup>2</sup>-vy och kommer inte att överskridas i detta projekt. Överskridandet av byggnadsrätten för en enskild byggnad med 13 m<sup>2</sup>-vy är mycket marginellt. Därför behövs ett undantagslovsärende för den gamla fritidsbostaden i enlighet med byggnadsordningens bestämmelse, enligt vilken en enskild bostadsbyggnad får ha en maximal yta på 90 k-m<sup>2</sup>. Detta kan anses vara godtagbart baserat på fastighetens storlek, och eftersom överskridandet är relativt litet. Lovisa stads byggnadsordning lyder som följer: *På en byggplats som är minst 5 000 m<sup>2</sup> stor får man uppföra två bostadsbyggnader, varav den ena får ha en yta som högst uppgår till 90 m<sup>2</sup>-vy.*

Sökanden planerar att dela upp fastigheten i två delar enligt situationsplanen i samband med detta projekt. Det går dock inte att stycka fastigheten för att bilda en ny separat byggarbetsplats. Byggrätten bygger på byggrätten för den gamla byggnadsplatsen, som är totalt 400 m<sup>2</sup>-vy enligt Lovisa stads byggnadsordning. Det är möjligt att särskilja äganderätten till byggnaderna, men det är inte möjligt att dela upp byggarbetsplatsens mark, på vilken byggnaderna är belägna, i separata byggarbetsplatser.

Byggplatsens lämplighet för byggande: Fastigheten RNr 434-436-1-83 ligger inom Pernåvikens och Forsby ås kulturlandskap som är ett nationellt värdefullt landskapsområde (VAMA). Planläggningsarkitektens utlåtande från stadsplaneringsavdelningen lyder enligt följande: *Fastigheten är del av Nationellt värdefulla landskapsområden, VAMA 2021. Ansökan passar väl in i VAMA 2021's presenterade landskapsvärden för området, då det förtätar existerande byabosättning utan märkbar påverkan på åkerlandskapet.*

Fastigheten finns inte inom ett strandområde, avståndet från strandlinjen är cirka 500 meter. Det nya egnahemshuset som byggs som ett timmerhus är placerat inom samma gårdsområde som det gamla fritidsbostadshuset och följer anvisningarna i Lovisa stads byggnadsordning gällande byggrätt 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) samt Förutsättningar för undantag (§ 171 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) och Förutsättningar för undantag (§ 171 i markanvändnings- och bygglagen): kan beviljas eftersom förutsättningarna uppfylls.**

Bilaga 1

Situationsplan, lägeskarta, planutdrag med planbeteckningar.

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius

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 ansökan om avgörandet som gäller planeringsbehov för att upprätta ett nytt egnahemshus inom AO-området i den gällande delgeneralplanen för fastighet RNr 434-436-1-83. Beslutet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten för byggande av ett egnahemshus (maximalt 160 m<sup>2</sup>-vy).

I beslutet ingår även ett undantagslov om överskridande av storleken på fastighet RNr 434-436-1-83 för den gamla fritidsbostaden (103 m<sup>2</sup>-vy) med 13 m<sup>2</sup>-vy.

Till skillnad från ansökningshandlingarna får byggnadsplatsen, där bostadsbyggnaderna är belägna, inte avstyckas till separata fastigheter.

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

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 att bevilja ansökan om avgörandet som gäller planeringsbehov för att upprätta ett nytt egnahemshus inom AO-området i den gällande delgeneralplanen för fastighet RNr 434-436-1-83. Beslutet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten för byggande av ett egnahemshus (maximalt 160 m<sup>2</sup>-vy).

I beslutet ingår även ett undantagslov om överskridande av storleken på fastighet RNr 434-436-1-83 för den gamla fritidsbostaden (103 m<sup>2</sup>-vy) med 13 m<sup>2</sup>-vy.

Till skillnad från ansökningshandlingarna får byggnadsplatsen, där bostadsbyggnaderna är belägna, inte avstyckas till separata fastigheter.

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

Distribution

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

---