

Avgörande om planeringsbehov, Forcitsvägen 37

Miljönämnden 06.02.2025 § 29
542/10.03.00.03/2024

Oy Forcit Ab har med fullmakt lämnat in en tillståndsansökan gällande byggande av en produktionsbyggnad på fastigheten 78-403-9-2. Den gamla produktionsbyggnaden rivs på den plats där den nya byggnaden ska uppföras. Bygandet sker på ett område för vilket ingen i MBL 44 § avsedd plan har godkänts.

Ansökan lämnades in via Lupapiste-tjänsten den 10.12.2024. Eftersom ansökan är inlämnad på årets 2024 sida, behandlas den enligt då gällande lagstiftning. Åtgärden förutsätter ett avgörande om planeringsbehov i enlighet med MBL 137 §.

MBL 137 §

*Särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering
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, och*
- 3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.*

Byggande på ett område i behov av planering får inte heller leda till byggande som har betydande konsekvenser eller medföra betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande skadliga konsekvenser.

Fastigheten omfattar en markareal om cirka 309 ha och den registrerades 1992. Byggplatsen är i landskapsplanen Nyland 2050 anvisad som ett område som är viktigt för bevarandet av kulturmiljön eller landskapet och som ett grundvattenområde.

Området ingår i generalplan för inkorporeringsområdena från 1978, som inte har rättsverkan. Området är i planen markerat med T.

Området hör till ett av Museiverket upprätthållet nationellt betydande bebyggt kulturmiljöområde betecknat RKY "fabriksområde".

Byggplatsen placerar sig på Hangös grundvattenområde av klass 1, som är viktigt för vattenförsörjningen.

Enligt 11 § i byggnadsordningen ska byggplats för annat än bostadsändamål avsedd byggplats skall till sitt läge, sin form och sina terrängförhållanden vara lämplig för ändamålet och till sin areal tillräckligt stor dock minst 10 000 m².

Enligt 12 § i byggnadsordningen får av byggplatsens areal högst 10 procent användas för byggande.

Ansökan gäller byggande av en ny produktionsbyggnad som ska ersätta den produktionsbyggnad som rivs. Ett byggande i enlighet med ansökan leder inte till att den byggnadsordningsenliga byggrätten överskrids.

Byggandet sker i s.k. andra raden, avståndet till stranden är över 200 m från.

Staden har begärt utlåtanden av Nylands NTM-central, Västra Nylands museum, Västra Nylands räddningsverk och Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes).

Nylands NTM-central konstaterar i sitt utlåtande att åtgärder som kan äventyra grundvattnets kvalitet eller mängd inte är tillåtna inom grundvattenområdet. Byggande av byggnader och markschaktning ska utföras så att det inte orsakar skada på grundvattnets kvalitet eller mängd. Byggandet får inte leda till skadlig avrinning av grundvatten. Vid lagring och hantering av kemikalier samt vid exempelvis hantering av avloppsvatten ska bestämmelserna i miljötillståndet (Regionförvaltningsverket i Södra Finland, beslut Nr 54/2013/1, 13.3.2013) följas. Avloppsvatten får inte infiltreras i marken. Hantering av släckvatten ska planeras så att det inte medför skada på grundvattnet. Avrinningsvatten ska ledas genom oljeavskiljare, biofilter eller motsvarande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet.

Västra Nylands museum ser inga hinder ur perspektivet av den byggda kulturmiljön, landskapet eller byggnadsskyddet för att bevilja det ansökta undantagslovet. Gällande områdets landskap noterar museet att tallbeståndet i området bör bevaras så långt som möjligt kring byggplatsen av landskapsmässiga skäl. Ur ett arkeologiskt kulturarvsperspektiv finns det inga kommentarer till projektet.

Västra Nylands räddningsverk påminner om att

- räddningstjänstens tunga fordon (brandbil) och sjuktransportenhet (ambulans) måste kunna nå byggnaden omedelbart (dimensionering för räddningsväg).
- vid placering och planering av byggnaden och verksamheterna bör riskerna för grundvattnet beaktas, särskilt vid eventuella olyckor, läckage eller fordonolyckor med transporter av flytande ämnen.
- byggnadens brandskyddstekniska arrangemang och lösningar kommer vid behov att bedömas under bygglovsfasen.

Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) konstaterar att byggnadens väsentliga egenskaper ur olyckssynpunkt är jordtäckning, en lättad vägg i riktning där skadorna orsakade av tryck och splitter vid en explosionsolycka blir så små som möjligt, samt undvikande av onödig brandbelastning i konstruktioner och ytmaterial. Verksamhetsutövaren ska lämna in en ändringsanmälan till Tukes om ändringar i byggnaden. Ändringsanmälan kan göras antingen före eller efter att bygglovet har beviljats.

Byggplatsen har inga grannar.

Miljönämnden har senast hösten 2023 beviljat tillstånd för byggande av sex separata byggnader i området, samt i februari 2024 för byggande av en byggnad med stöd av MBL 137 §.

***Bilaga**

- lägeskarta

Kompletterande material

- situationsplan
- utlåtanden
- fullmakt
- handelsregisterutdrag

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden konstaterar med stöd av 137 § i MBL att det finns förutsättningar att bevilja bygglov för det ansökta byggandet, när givna utlåtanden beaktas.

Åtgärderna förorsakar då inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen. Den planerade byggnaden kommer att uppföras på platsen för den byggnad som ska rivas, på samma sätt som de två tidigare byggnaderna som uppförts för samma ändamål. Ett byggande i enlighet med ansökan leder inte till att den byggnadsordningsenliga byggrätten överskrids.

Beslutet ges efter anslag och det gäller i två (2) år, under vilken tid motsvarande bygglov ska sökas.

Byggnadernas exakta placering, anpassning till miljö och byggandet i omgivningen, mm. behövliga avgörs i samband med byggloven.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281