

Undantagsbeslut, Sundby (2)

Stadsutvecklingsnämnden 13.06.2023 § 101
2184/10.03.00.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi.

För fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] anhålles om undantag för ett båtgarage (65 m²-vy) som byggts redan år 2015, således för åtta år sedan. Båtgaraget ligger mycket nära fastighet [REDACTED], och sökande har som avsikt att köpa ett ca 140 m² stort område av den fastigheten. Båtgaraget är som närmast ca 15 meter från strandlinjen.

Byggplatsen består av fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED], vars sammanlagda areal är 2 140 m². Strandlinjens längd är ca 40 meter. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på byggplatsen en fritidsbostad (100 m²-vy) och en bastu (32 m²-vy). Av situationsplanen framkommer att det på byggplatsen även finns ett båtskjul (15 m²-vy) och ett båtgarage (65 m²-vy), som den här ansökan gäller.

Tidigare ansökta lov

År 2007 har beviljats undantagslov för en utvidgning av fritidsbostaden, så att dess totala våningsyta efter utvidgningen uppgick till 100 m²-vy. På byggplatsen har då förutom fritidsbostaden funnits även en bastubyggnad (bygglov 2004), en ekonomibyggnad och ett båtskjul. I undantagsbeslutet har fastställts i enlighet med dåvarande byggnadsordning att byggplatsens totala våningsyta inte får överskrida 160 m²-vy. År 2008 beviljades bygglov för utvidgningen av fritidsbostaden i enlighet med undantagsbeslutet från år 2007. Byggplatsens totala sammanlagda byggda våningsyta uppgick då till 160 m²-vy.

År 2016 har anhållits om undantagslov för ett ersättande båtgarage på 65 m²-vy istället för den gamla ekonomibyggnaden/garaget på 13 m²-vy. Av situationsplanen framgår att det på byggplatsen då fanns även en fritidsbostad 100 m²-vy, en bastu 32 m²-vy och ett båtskjul 15 m²-vy. I beslutet framkommer att den gamla ekonomibyggnaden (13 m²-vy) redan rivits och det nya båtgaraget redan byggts utan lov.

Stadsutvecklingsnämnden har 22.3.2016 § 51 beslutat att inte bevilja det ansökta undantaget för det redan byggda båtgaraget på 65 m²-vy. I beslutet har konstaterats att ett undantagsbeslut är i kraft endast två år och sökande kan inte längre hänvisa till undantagsbeslutet från år 2007. År 2008 har en ny byggnadsordningen trätt i kraft, och enligt bestämmelserna i den byggnadsordningen räknas byggrätten för byggplatser vars areal är under 5000 m² med exploateringstalet $e=0,032$. I beslutet har konstaterats att "Enligt byggnadsordningen är byggplatsens totala byggrätt endast 68,5 m²-vy ($2140 \times 0,032 = 68,5$ m²-vy). Den utnyttjade byggrätten på byggplatsen är för tillfället 147 m²-vy. Om

lovat beviljas ökar byggrätten med 65 m²-vy (44 %) jämfört med den utnyttjade byggrätten. Jämfört med byggrätten enligt bestämmelserna i byggnadsordningen, överskrider byggrätten med 143,5 m²-vy (209 %). Detta innebär att syftet med byggnadsordningens bestämmelse väsentligt åsidosätts i fråga om byggrätten." I beslutet har stadsutvecklingsnämnden konstaterat att det inte förekommer särskilda skäl att godkänna ansökan med beaktande av bestämmelserna i byggnadsordningen, principen om likvärdigt bemötande av markägarna och av att beviljandet av lovet väsentligt skulle åsidosätta syftet med bestämmelsen i fråga om byggrätten, och har således inte beviljat det ansökta undantaget.

Avbrytande av byggprojekt och nuläge

Byggnadstillsynen i Borgå stad har 11.11.2015 gett order om att byggarbetet ska avbrytas tills nödvändiga lov erhålls. I annat fall ska byggnaden avlägsnas. Till beslutet finns bifogat fotografier. På basen av dem kan konstateras att det ansökta båtgaraget är byggt i två våningar. Byggnadens andra våning nås via en trappa på utsidan av byggnaden genom en dörr. Andra våningen har även fönster och våningshöjden överstiger 160 cm. Enligt byggnadstillsynsmyndighetens tolkning ska således andra våningens våningsyta räknas med i båtgaragets totala omfattning. Det ansökta båtgaragets våningsyta uppgår därmed till 130 m²-vy. Sedan år 2015 har byggarbetena slutförts på båtgaraget och ett öppet skyddstak har byggts i byggnadens norra ända.

Köp av tilläggsområde

Om det ca 140 m² stora området som markägarna har som avsikt att köpa av grannfastigheten sammanfogas med byggplatsen, uppgår byggplatsens totala areal till ca 2 280 m² och den totala byggrätten är 73 m²-vy.

Hörande av rågrannar

En av rågrannarna har lämnat in en anmärkning mot byggprojektet där det uppmanas till noggrannhet beträffande tomtgränsen.

Vädjan om lovets beviljande

Till ansökan har bifogats en vädjan om att få bibehålla det redan byggda båtgaraget och att ett bygglov beviljas för det. Vädjan är undertecknad av flera markägare i område. Enligt vädjan har det byggda båtgaraget byggts för att ersätta ett gammalt garage som funnits på samma ställe sedan 1950-talet. Invånarna anser att byggnaden passar bra in i landskapet och har en etablerad plats i byn. Byggnaden syns inte från havet eller över det närliggande berget. Den fungerar även som samlingsplats och byns snöröjningsredskap förvaras i byggnaden.

Motiveringar

Det är frågan om lov för ett nytt båtgarage som redan byggts istället för en riven ekonomibyggnad. Enligt information från byggnadstillsynen ska våningsytan även i andra våningen räknas med och båtgaragets våningsyta är egentligen 130 m²-vy och inte 65 m²-vy, såsom det uppges i ansökan.

I och med att den gamla ekonomibyggnaden ersätts med en betydligt större ekonomibyggnad, ökar byggplatsens totala byggda våningsyta märkbart. Ifall undantag för det redan byggda båtgaraget på 130 m²-vy beviljas, skulle byggplatsens totala våningsyta nästan fördubblas från nuvarande 147 m²-vy till 277 m²-vy och byggplatsens exploateringsgrad skulle uppgå till $e=0,13$ (byggnadsordningen tillåter $e=0,032$). Exploateringsgraden är fyra gånger så stort i förhållande till vad byggnadsordningen tillåter. Redan i dagens läge har byggplatsen en klart högre byggrätt än vad nuvarande byggnadsordning tillåter för byggplatser under 5 000 m².

Även om det byggda båtgaraget skulle ändras så att dess våningsyta skulle vara endast 65 m²-vy, skulle byggplatsens sammanlagda våningsyta öka med ca 44 % från nuvarande 147 m²-vy till 212 m²-vy, och byggplatsens exploateringsgrad skulle uppgå till $e=0,10$.

Lov för samma byggprojekt har ansökts år 2016. Stadsutvecklingsnämnden konstaterade redan då att det inte förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan och beslöt att inte bevilja undantag för det ansökta båtgaraget. Områdets markanvändningsförhållanden har inte ändrats sedan dess. Det tilläggsområde som sökande har som avsikt att köpa av den angränsande fastigheten ökar inte byggplatsens byggrätt till den grad att situationen skulle förändras.

Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan. Det särskilda skälet ska hänföra sig till markanvändningen och personliga eller ekonomiska skäl är inte sådana särskilda skäl som avses i MarkByggl 171 §. Den ansökta byggplatsen är endast drygt 2 000 m² stor och principen om kravet på markägarnas jämlika bemötande innebär att ifall lov för det ansökta byggprojektet beviljas, borde motsvarande lov även beviljas för andra motsvarande byggplatser inom strandområdet. Detta skulle leda till att en klart högre byggrätt inom strandområdena än vad som ansetts lämplig vid uppgörande av byggnadsordningen. Beviljande av lov för det ansökta byggprojektet skulle också medföra en klart högre byggrätt än vad som anses lämpligt för sedvanligt fritidsboende vid utarbetande av stranddetaljplaner och delgeneralplaner med rättsverkan.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att beviljande av undantag för det ansökta byggprojektet skulle medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen och annan reglering av områdesanvändningen. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan.

Bygginskränkning:

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (MarkByggl 72 § 1 mom.)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.

- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på strandlinjens längd på byggplats.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2023-5021

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner inte att med stöd av 171 § i MarkBygglagen de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5021 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget och paragrafen justerades vid sammanträdet.