

Avgörande om planeringsbehov, Finnby

Stadsutvecklingsnämnden 04.06.2024 § 92
465/10.03.00.02/2024

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

För fastighet [REDACTED] anhålles om lov för byggandet av ett egnahemshus (200 m²-vy, 1 vån.) och ekonomibyggnad (50 m²-vy).

Fastigheten är registrerad 7.10.1996 och dess areal är 0,7635 hektar (ha). Fastigheten är obebyggd. I området finns allmänt vatten- och avloppsnät.

I gällande delgeneralplan för de centrala delarna i Borgå (med rättsverkan) ingår byggplatsen i ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). I delgeneralplanen finns även anvisat att det är frågan om ett förorenat markområde som ska rengöras/iståndsättas. Revideringen av delgeneralplanen för de centrala stadsdelarna i Borgå har inletts 2018.

Moderlägenhetens areal var 10,052 hektar (ha) år 1959. I dagens läge finns det inom moderlägenhetens område sex (6) fastigheter, av vilka fyra (4) är bebyggda. Moderlägenhetens dimensioneringstal är 1 byggplats/ 2,5 ha. Detta dimensioneringstal är betydligt högre än vad som tillämpats vid utarbetande av delgeneralplaner i Borgå.

Inom samma moderlägenhet och inom närområdet har fattats flera nekande avgöranden om planeringsbehov under de senaste 20 åren, eftersom det i området redan uppstått tät oplanerad bebyggelse. Det senaste nekande beslutet är från år 2022, då det för samma fastighet som ansökan nu gäller, ansöktes om lov för byggandet av två egnahemshus. Stadsutvecklingsnämnden beslöt 16.8.2022 § 130 att det inte förekommer förutsättningar för lovens beviljande då man beaktar existerande bebyggelse och trycket på nybyggnation i närområdet samt kravet på ett likvärdigt bemötande av fastighetsägarna. Ett godkännande av projektet skulle ha en begränsande inverkan på planeringsmöjligheterna vid en senare planläggning av området och ett beviljande av ansökan skulle förorsaka i 137 § i MarkByggL avsedda olägenheter med tanke på planläggningen och annan reglering av områdesanvändningen.

Av de inkomna utlåtandena framgår att det på fastigheten tidigare har funnits en skrothandel. Den har tagit emot, bearbetat och lagrat skrot. Avfall och förhöjda halter av föroreningar, inklusive oljekolväten, har påträffats i marken. Fastigheten är inte lämplig för boende i nuläget.

En av rågrannarna har lämnat en anmärkning. I anmärkningen påpekas att det på byggplatsen finns förorenad mark som måste saneras. Vid saneringen bör hänsyn tas till att miljön inte skadas ytterligare, eftersom det finns många barn och djur i grannskapet.

Skadliga ämnen har påträffats i vattenbrunnar i närheten, och anmärkarens brunn har varit ur bruk i närmare 30 år.

Motiveringar (förkortning)

- Det är frågan om byggandet av ett egnahemshus i område där det redan uppstått så mycket bosättning att ett utgör ett område i behov av planering enligt MarkByggL 16 §. Det ansökta byggprojektet stämmer inte överens med målen för markanvändningen i området då det är beläget inom ett jord- och skogsbruksdominerat område.
- Markanvändningsförhållandena i området har inte förändrats sedan de nekande besluten fattades.
- Ifall lov för det ansökta projektet skulle beviljas, skulle principen om fastighetsägarnas likvärdiga bemötande öka trycket att bevilja motsvarande byggrätt för de andra fastigheterna i området. Detta skulle leda till en märkbar ökning av den oplanerade året om bebyggelsen i området.
- Då man beaktar existerande bebyggelse och trycket på nybyggnation i närområdet samt kravet på ett likvärdigt bemötande av fastighetsägarna, skulle ett godkännande av projektet ha en begränsande inverkan på planeringsmöjligheterna vid en senare planläggning av området. Förutsättningarna att förverkliga projektet ska utredas i samband med en noggrannare planläggning av området, där också de övriga fastighetsägarnas byggbehov och annan markanvändning i området kan beaktas.
- Ett godkännande av ansökan skulle förorsaka i 137 § i MarkByggL avsedda olägenheter med tanke på planläggningen och annan reglering av områdesanvändningen. Det förekommer således inte rättsliga förutsättningar för att godkänna ansökan om avgörande om planeringsbehov.

Bygginskränkning:

- Byggande på ett område i behov av planering (MarkByggL 16 §).

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2024-5020

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det ansökta byggprojektet inte uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov och avslår ansökan om avgörande av planeringsbehov i enlighet med det negativa tillståndsbeslutet 638-2024-5020 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden konstaterade att det ansökta byggprojektet inte uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov och avslår ansökan om avgörande av planeringsbehov i enlighet med det negativa tillståndsbeslutet 638-2024-5020 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.