

## Avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Svinö

Stadsutvecklingsnämnden 04.06.2024 § 93  
2251/10.03.00.02/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:  
planläggare Camilla Stenberg, [lupavalmistelu@porvoo.fi](mailto:lupavalmistelu@porvoo.fi)

För fastigheten [REDACTED] anhålles om lov för ändring av ekonomibyggnad (232 m<sup>2</sup>-vy, 2 vån.) till inkvarteringsbyggnad.

Byggplatsen är belägen i mitten av Svinö. På byggplatsen finns enligt byggnads- och lägenhetsregistret ett egnahemshus (172 m<sup>2</sup>-vy, 2 vån.) från år 1986 och en ekonomibyggnad (206 m<sup>2</sup>-vy, 1 vån.) från år 1989. När det gäller ekonomibyggnaden är registeruppgifterna felaktiga. Ekonomibyggnaden är i två våningar och dess våningsyta är 232 m<sup>2</sup>-vy (bygglov 612-1989-0224).

Fastighetens areal är 2 545 m<sup>2</sup> och den registrerades 26.3.1955. Enligt ansökan har fastigheten använts för inkvartering redan under många år av de tidigare ägarna till fastigheten, i strid med det bygglov som beviljats för byggnaden. Enligt ansökan kan byggnaden erbjuda inkvartering för 8 personer, med möjlighet till två extra bäddar. Syftet med projektet är att fortsätta med småskalig och ekologisk inkvartering som respekterar den omgivande naturen och stöder lokala serviceproducenter.

En granskning av grundkartan och flygfotot visar att en parkeringsplats har anlagts intill byggplatsen på mark som ägs av Borgå stad. I området finns inte allmänt vatten- och avloppsnät.

På Svinö finns 16 privatägda byggplatser. De flesta bostadshus är byggda före 1900-talet och i början av 1900-talet. I den nuvarande delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (plan med rättsverkan) har de privatägda byggplatserna anvisats som områden för fristående småhus där miljön bevaras (AO-2/s). Enligt planbestämmelsen är AO-2/s -områdena avsedda för högst nuvarande antal fristående småhus och fritidsbostäder. Nybyggnation har således inte anvisats. Största delen av Svinö har anvisats som rekreativområde (V) och rekreativområde med särskilda miljövärden (V-2). På Svinö finns stora skyddsområden och områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald. På Svinö finns även 11 fritidsbostäder på stadens arrendemark. Revideringen av delgeneralplanen för de centrala stadsdelarna av Borgå har inletts år 2018.

Svinö är en del av Borgå nationalstadspark. Svinö är ett område med särskilda natur- och rekreativvärden och ön har ett högt friluftsvärde och rekreativvärde. En 1,3 km lång vägbank med tre broar leder till Svinö. Vägens och broarnas nivå är så låg att vägen täcks av vatten vid översvämningar. Broarna är belagda med viktbegränsning.

Motiveringar

Det är frågan om ändring av användningsändamålet på en ekonomibygnad. Avsikten är att använda största delen av ekonomibygnaden för inkvarteringsverksamhet. I områdets delgeneralplan med rättsverkan är byggplatsen anvisad för småhusbebyggelse, där endast nuvarande antal bostadshus tillåtes.

Svinö är ett unikt område både vad gäller byggnadsbeståndet och naturmiljön. Området är ett viktigt rekreativområde. Vägförbindelsen till området är tidvis översvämmad och broarna har viktbegränsning. På Svinö finns flera fastigheter som haft inkvarteringsverksamhet, men tillstånd har inte ansökts. De flesta av byggplatserna på Svinö är under 5 000 m<sup>2</sup> stora och i området finns inte vatten- och avloppsnät.

#### Avgörande om planeringsbehov

Vid avgörande om planeringsbehov är det viktigt att beakta fastighetsägarnas jämlika bemötande. Det ansökta byggprojektet är beläget i ett område där det finns flera lika stora eller större fastigheter vars byggbehov inte har utretts och som lämpar sig för inkvarteringsverksamhet lika bra som den ansökta byggplatsen. Ifall lov för det ansökta projektet beviljas, skulle principen om fastighetsägarna jämlika bemötande öka trycket att bevilja motsvarande lov för andra fastigheter i området. Detta skulle leda till en märkbar ökning av oplanerad inkvarteringsverksamhet i området och beviljandet av lovet skulle ha en begränsande inverkan på planeringsmöjligheterna vid en planläggning av området.

#### Undantagsbeslut

Det ansökta byggprojektet stämmer inte överens med målen för markanvändningen i området. Den ansökta byggplatsens storlek och byggrätt avviker också från bestämmelserna i Borgå stads byggnadsordning om byggplatsens minimistorlek och maximala byggrätt. Den ansökta byggplatsen är endast 2 545 m<sup>2</sup> och byggnadernas sammanlagda våningsyta är 404 m<sup>2</sup>-vy. Den ansökta inkvarteringsverksamheten omfattar nästan hälften av byggplatsens byggda våningsyta. Med beaktande av byggplatsens storlek, byggplatsens läge och avsaknaden av kommunalteknik, förekommer det inga särskilda skäl som stöd för ansökan.

På basen av ovanstående kan konstateras att:

- 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.
- Det ansökta undantaget skulle medföra i 171 § i MarkByggL avsedda olägenheter för planläggningen, genomförande av planen och annan reglering av områdesanvändningen. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan om undantag.

Förutsättningarna att förverkliga det ansökta projektet ska utredas i samband med en planläggning av området, där också de övriga

fastighetsägarnas byggbehov och annan markanvändning i området kan beaktas.

#### Bygginskränkningar

- Byggande på ett område i behov av planering (MarkByggL 16 §).
- Byggande i strid med gällande delgeneralplan med rättsverkningar (MarkByggL 43 §).
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

#### Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2024-5019

Lägeskarta och situationsplan

#### Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det ansökta byggprojektet inte uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov och godkänner inte med stöd av 171 § i MarkByggL de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5019 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

#### Behandlingen

Under diskussionen lade Hanna Virtanen fram följande motförslag: Jag föreslår att vi godkänner avgörandet av planeringsbehovet och beslutet att bevilja tillstånd. Den här platsen har under lång tid använts för verksamhet utan tillstånd. Nu har de nya ägarna ansökt om nödvändiga tillstånd etc. och lagt ner mycket arbete på det som de trodde skulle vara ok när de köpte stället från början. Ingen av grannarna har hittills velat anordna något liknande och inte heller ansökt om tillstånd. Vår roll är att möjliggöra turism och utveckling av näringslivet. Vi anser att vi kan godkänna bygglovet och acceptera avvikelserna enligt det bifogade tillståndet 638-2024-5019. Förslaget understöddes av Pehr Sveholm och Timo Ågren (muntligen).

Ordföranden konstaterade att omröstning måste ske mellan huvudförslaget och motförslaget, eftersom ett alternativt förslag till huvudförslaget hade lämnats in. Ordföranden föreslog att omröstning skulle ske enligt följande: huvudförslaget JA, motförslaget av Hanna Virtanen NEJ.

Fem (5) röstade ja till grundförslaget; Sofia Antman, Gia Mellin-Kranck, Kristel Pynnönen Andersson, Mika Laurila och Riitta Ahola.

Fyra (4) röstade för Hanna Virtanens motförslag; Hanna Virtanen, Pekka Malin, Pehr Sveholm och Timo Ågren (muntligen).

Ordföranden konstaterade att JA-rösterna vunnit och att grundförslaget vunnit med röstsiffrorna fem (5) mot fyra (4).

Behandlingen av ärendet avslutades.

En muntlig röst avgavs.

## Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att det ansökta byggprojektet inte uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov och godkänner inte med stöd av 171 § i MarkByggL de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5019 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.