

## Undantagsbeslut, Pirlax

Stadsutvecklingsnämnden 04.06.2024 § 94  
2994/10.03.00.03/2023

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om undantag för ändring av fritidsbostad till egnahemshus (104 m<sup>2</sup>-vy).

Byggplatsen är belägen på Pirlaxudden. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på byggplatsen en fritidsbyggnad (104 m<sup>2</sup>-vy) från år 1947, en bastu (20 m<sup>2</sup>-vy) från år 1996 och en ekonomibygnad (31 m<sup>2</sup>-vy) från år 2024. Byggplatsen är ansluten till vatten- och avloppsnätet.

Fastighetens areal är 4 891 m<sup>2</sup> och den är registrerad 16.5.1990. Byggplatsens strandlinje är cirka 55 meter lång. Mätt från grundkartan ligger fritidsbyggnaden cirka 30 m från stranden i närheten av sex meters höjdkurvan.

Enligt ansökan har fastigheten varit bebodd året runt åtminstone på 1930–1950-talen och det nuvarande bostadshuset byggdes ursprungligen som ett bostadshus för åretruntbruk på 1940-talet. Sökanden har sökt information om bygglov hos Borgå stads byggnadstillsyn och hos riksarkivet. Bygglovsritningen har hittats och det har tolkats, bland annat på basis av kärnmuren och källaren, att byggnaden ursprungligen byggdes som ett bostadshus för åretruntbruk. Byggnaden har under lång tid använts som fritidshus året runt och är i byggnads- och lägenhetsregistret antecknad som fritidsbyggnad.

Stranddetaljplanen för Pirlaxudden godkändes år 2011. I stranddetaljplanen anvisas det gamla bostadshuset på udden som ett egnahemshus. Den ansökta byggplatsen, liksom den intilliggande byggplatsen, ingår inte i stranddetaljplanen.

Inom Pirlax byområde och på norra sidan av Pirlaxviken är de flesta av bostadshusen egnahemshus.

### Motivering

Det är fråga om en ändring av ett fritidshus till ett egnahemshus. Av de handlingar som bifogats ansökan kan tolkas att bostadshuset ursprungligen byggdes som ett bostadshus för åretruntboende. Bostadshuset har under lång tid använts som fritidshus året runt.

För närvarande finns det bara ett egnahemshus i närheten av byggplatsen, de andra byggplatserna har i stranddetaljplanen anvisats som byggplatser för fritidshus. Det finns också en fritidsbyggnad på grannfastigheten. I närområdet inom Pirlax byområde och på andra sidan Pirlaxviken finns året om bosättning.

Med beaktande av den ursprungliga användningen av bostadshuset, byggplatsens läge i närheten av Pirlax byområde med angränsande året om bosättning samt existerande vatten- och avloppsnät, förekommer det särskilda skäl som stöd för ansökan. Byggplatsen är redan ansluten till vatten- och avloppsnätet.

Det är frågan om en gammal bebyggd byggplats, så det finns också särskilda skäl som stöd för undantagen från bestämmelserna i byggnadsordningen gällande byggplatsens storlek (ByggnO 4.1) och byggnadens avstånd från strandlinjen (ByggnO 5.1).

Det ansökta projektet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvårar inte uppnående av målen för naturvården, försvårar inte uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

#### 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 5.1 gällande egnahemshusets avstånd från strandlinjen.

#### Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2024-5022

Lägeskarta och situationsplan

#### Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i Mark-ByggL godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5022 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

#### Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att med stöd av 171 § i Mark-ByggL godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5022 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.

Pekka Malin (delaktighetsjävig) avlägsnade sig från sammanträdet för behandlingen av paragraf 94 kl. 17.45 – 17.45.