

Avgörande om planeringsbehov, Haiko

Stadsutvecklingsnämnden 20.08.2024 § 110
1703/10.03.00.02/2024

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

För fastigheterna 638-421-1-132, 638-432-1-31 och 638-469-1-44
anhålles om lov för byggandet av ett ersättande egnahemshus (150
m²-vy, 1 vån.).

Enligt ansökan rivs det nuvarande egnahemshuset och det
ersättande egnahemshuset byggs inom det nuvarande
gårdsområdet men längre bort från Karelavägen, på samma
ställe som en ekonomibyggnad som rivs.

Byggplatsen består av tre fastigheter och deras sammanlagda areal
är 1,4694 ha. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på
byggplatsen ett egnahemshus (116 m²-vy) från år 1939. På
byggplatsen finns även flera ekonomibyggnader, som inte finns i
registret.

I områdets delgeneralplan med rättsverkan för de centrala delarna i
Borgå är byggplatsen belägen inom ett område som anvisats som
ett jord- och skogsbruksdominerat område som reserveras som
reservområde för boende och/eller arbetsplatser (M-1). I enlighet
med planbestämmelserna får området inte utan särskilt skäl tas i
bruk för boende och/eller för arbetsplatser före målåret i
delgeneralplanen. Området bör planeras så att det bibehålls som
jord- och skogsbruksområde och att byggandet inte försvårar den
eventuella användningen av området som bostads- och
arbetsplatsområde i framtiden.

Revideringen av delgeneralplanen för Borgås centrala stadsdelar
har inletts år 2018. Strukturmodellerna var framlagda 2022 och
arbetet fortsätter med utarbetandet av ett planutkast.

Byggplatsen är ansluten till den kommunala vattenledningen, men
allmänt avloppsnätet finns inte i närheten.

Motivering

Det är frågan om byggandet av ett ersättande egnahemshus. I
områdets delgeneralplan med rättsverkan är området anvisat som
ett jord- och skogsbruksdominerat område som reserveras som
reservområde för boende och/eller arbetsplatser (M-1). Eftersom det
är frågan om ersättande byggande på en redan bebyggd byggplats,
försvårar det ansökta byggprojektet inte områdets eventuella
användning som bostads- och arbetsplatsområde i framtiden. Det
ansökta byggprojektet stämmer överens med målen för
markanvändningen i området.

Med beaktande av byggplatsens storlek och nuvarande
byggnadsbestånd, kan lov för det ansökta byggprojektet beviljas

med stöd av kravet på fastighetsägarnas likvärdiga bemötande utan att det har en begränsande inverkan på planeringsalternativen vid en kommande planläggning i området då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet. Den anvisade platsen för det nya egnahemshuset på samma ställe som ekonomibygnaden som ska rivas, längre bort från vägen, är lämplig både när det gäller landskap och gårdsmiljö.

Då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet, förorsakar det inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, är lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.

Bygginskränkning:

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

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2024-5023

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5023 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden konstaterade att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5023 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.