

Undantagsbeslut, Gäddrag

Stadsutvecklingsnämnden 11.02.2025 § 28
1371/10.03.00.03/2024

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om att få bygga en samlingslokal (100 m²-vy). Enligt ansökan är nybyggnaden avsedd för privata möten och tillställningar i liten skala, inte för ett stort antal deltagare eller som bostad.

Fastighetens areal är 4,9385 ha och den är registrerad 22.11.1909. Fastighetens tillämpade strandlinje är ca 210 meter lång. Den verkliga strandlinjen är ca 500 meter lång.

På basen av situationsplanen är nybyggnaden placerad minst 20 meter från strandlinjen, inom samma gårdsområde som den bastubyggnad som beviljades undantagslov år 2014. I området finns allmänt vatten- och avloppsnät, som nybyggnaden kan anslutas till.

Vid terrängbesöket 26.6.2024 förevisade sökande närmare den planerade placeringen av nybyggnaden. Den föreslagna platsen är från grundkartan uppmätt belägen ca 30 meter från strandlinjen i kanten av ett litet, gammalt grustag. Platsen lämpar sig landskapsmässigt sett bra för byggande och byggandet kräver inte några större ingrepp i terrängen. Vid terrängbesöket konstaterades att ifall nybyggnaden skulle placeras 50 meter från strandlinjen, såsom bestämmelserna i byggnadsordningen förutsätter, skulle byggnaden komma längre bort från bastubyggnaden och bryggan på ett ställe där ingreppen i naturen och inverkan på landskapet skulle vara större än på den föreslagna platsen. Genom att placera nybyggnaden inom samma gårdsområde som bastubyggnaden i närheten av bryggan erhålls en sammanhängande helhet och det ansökta byggprojektet upptar inte ny obebyggd strandlinje. Hela Klobban udden förblir obebyggd, liksom fastighetens västra strand.

Nuvarande byggnadsbestånd

På basen av ansökan finns det på fastigheten idag ett egnahemshus (85 m²-vy), en gäststuga (42 m²-vy), en bod/garage (90 m²-vy), ett garage (26 m²-vy), en bastu (15 m²-vy) samt en rökbastu (15 m²-vy) och förråd (20 m²-vy) som båda är i rivningskick. Den sammanlagda våningsytan inom fastighetens område är i nuläget 293 m²-vy, vilket utgör ca 6 % av byggplatsens areal. De flesta av byggnaderna är så gamla att de inte finns införda i byggnads- och lägenhetsregistret.

Tidigare lov och ansökan

År 2014 har Nylands närings-, trafik- och miljöcentral beviljat undantag (UUDELY/253/07.01/2013) för byggandet av bl.a. en bastubyggnad (75 m²-vy) och en inkvarterings-/samlingsbyggnad (300 m²-vy) inom motsvarande område vid fastighetens nordöstra strand. I samma beslut beviljades även undantag för byggandet av

ett nytt egnahemshus (250 m²-vy) och två ekonomibyggnader (sammanlagt 200 m²-vy) i fastighetens södra del. Avsikten var att utveckla området för skärgårdsturism. Projektet inleddes med att bygga en bastu i två våningar vid stranden, men i övrigt blev projektet inte förverkligat. De ansökta byggloven gick ut år 2021.

År 2023 lämnade sökande in en ny ansökan om att få bygga ett nytt egnahemshus, två ekonomibyggnader, en festlokal och en andra strandbastu. Det ansökta byggprojektet motsvarade i stort sett projektet som erhållit lov år 2014, men den här gången väckte ansökan stort motstånd bland rågrannar och närliggande fritidsboende. Sökande beslöt att ta tillbaka sin ansökan och skala ner byggprojektet och ansöka om tillstånd för endast en nybyggnad. Den ansökta nybyggnaden stöder det redan påbörjade projektet vid fastighetens nordöstra strand och gör det möjligt att slutföra det år 2014 inledda projektet.

Plansituationen och utredningar

Utarbetandet av en delgeneralplan för Fagersta-Vålox-Grännäs-Gäddrag -området har inletts år 2017. Ett preliminärt planutkast var framlagt år 2020 och i det utkastet hade byggplatsen anvisats som ett bebyggt område för året om boende.

Vid utarbetandet av det preliminära planutkastet togs även i beaktade aktuella byggprojekt, beviljade bygglov och undantagsbeslut och områdesreservationerna anvisades i planen i enlighet med de beviljade loven. Enstaka bygglov och undantagsbeslut blev dock inte noterade vid anvisandet av områdesanvändningen i plankartan. Avsikten är att rätt till detta fel vid utarbetande av följande planutkast, så att alla markägare inom området behandlas likvärdigt. Den ansökta byggplatsen är en av de fastigheter som hade bygglov i kraft år 2020, men vilka inte har beaktats i det preliminära planutkastet.

I samband med utarbetandet av delgeneralplanen uppgjordes bland annat en naturutredning och en kulturmiljöutredning år 2017. I naturutredningen framkommer att det på fastighetens udde (Klobban) finns ett mindre lokalt mycket värdefullt naturobjekt (Torrängen i Klobban). Den ansökta nybyggnaden är belägen ca 150 meter från det värdefulla naturobjektet. Det ansökta byggprojektet ökar inte belastningen på det värdefulla naturobjektet och hela Klobban udden kommer att förbli i naturtillstånd. Det ansökta byggprojektet kommer att koncentreras till området kring den befintliga bastubyggnaden och bryggan, vilket innebär att hela Klobban området lämnas orört. Ett utlåtande i ärendet har erhållits av Borgå stads miljövård.

I naturutredningen har även identifierats knutpunkter i landskapet av betydelse för naturmiljöerna. Enligt utredningen utgör Bölsviken–Klobban–Björkholmen- området en sådan knutpunkt. Den ansökta nybyggnaden kommer inte att vara belägen på den strandsida som öppnar sig mot knutpunkten och kommer således inte att ha en negativ inverkan på den.

I kulturmiljöutredningen klassificeras bostadshuset och gästhuset som objekt av kulturhistoriskt värde på lokal nivå. Den ansökta nybyggnaden ligger inte i närheten av dem och kommer inte att äventyra deras kulturhistoriska värden.

Hörande av grannar

Det har lämnats in tre anmärkningar mot ansökan. Sökande har givit sitt genmäle till de inlämnade anmärkningarna. Stadens motiveringar till beviljandet av undantaget framgår av detta beslut.

Endast en av de som lämnat in anmärkning är rågranne, de övriga äger fastigheter längre bort från byggplatsen (200–300 meter från den ansökta nybyggnaden). De anser att byggprojektet kommer att ha omfattande konsekvenser och att tillstånd inte bör beviljas. Det ansökta byggprojektet anses bland annat orsaka buller, öka trafiken, äventyra områdets naturvärden, inte stämma överens med bestämmelserna i byggnadsordningen och det preliminära utkastet till delgeneralplanen för området och inte vara lämpligt för den ansökta platsen.

I anmärkningarna har det påpekats att brevet för hörandet innehöll otillräcklig information om projektet och behovet av tillstånd. Med beaktande av innehållet i de anmärkningar som lämnats in kan det konstateras att hörande genomförts med tillräcklig precision och noggrannhet och nått ut till alla berörda parter.

Motiveringar:

Det är frågan om ett gammalt självständigt fiskehemman. Fastigheten har inte styckats sedan år 1909 och fastigheten har varit bebyggd sedan dess.

I närområdet finns fritidsbosättning och en golfbana.

Byggnadsbeståndet på den ansökta byggplatsen är mycket måttlig i förhållande till byggplatsens storlek. Den sammanlagda våningsytan är under 10% av byggplatsens areal. Den ansökta nybyggnaden är belägen bredvid den befintliga bastubyggnaden i närheten av bryggan, varmed det ansökta projektet inte kommer att öka mängden bebyggd strandlinje. En mycket stor del av fastighetens strandlinje förblir fortfarande obebyggd och hela Klobban udden kommer att förbli i naturtillstånd. Det ansökta projektet kommer inte att äventyra områdets naturvärden och kommer inte att hindra uppnåendet av målen för naturvården. Det ansökta projektet är beläget långt från de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och kommer således inte heller att försvåra uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön.

I detta projekt är det inte frågan om byggande av ett bostadshus och beviljandet av tillstånd för det ansökta projektet kommer inte att leda till att det bildas nya byggplatser. Den ansökta nybyggnaden stöder det redan påbörjade projektet vid fastighetens nordöstra strand och gör det möjligt att slutföra det år 2014 inledda projektet. Det ansökta projektet stämmer överens med målen i den pågående delgeneralplanen och medför inte olägenheter med tanke på planläggningen.

Det ansökta projektet är väl anpassat till landskapet på den ansökta platsen och möjliggör en utveckling av den verksamhet som redan beviljats för byggplatsen. Nybyggnaden kommer också att ligga på en tillräckligt hög nivå för att ta hänsyn till hanteringen av översvämningsrisker. Ifall den ansökta byggnaden skulle flyttas längre bort från stranden, skulle den komma längre bort från bastubyggnaden och bryggan på en plats där ingreppen i naturen och inverkan på landskapet skulle vara större än på den ansökta platsen. Det förekommer särskilda skäl som stöd för beviljande av undantag från bestämmelserna i byggnadsordningen gällande byggnadens avstånd från strandlinjen.

Det ansökta byggprojektet är beläget mellan två kullar. Den närmaste fritidsbyggnadsplatsen är belägen mer än 100 meter från den ansökta byggnaden. Det är frågan en småskalig verksamhet som inte medför sådana olägenheter att de kan anses vara oskäliga för grannar, fritidsboende eller bybor.

Med beaktande ovanstående kan konstateras att det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan. Då det ansökta projektet genomförs i enlighet med villkoren i beslutet, medför det 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.

Villkor i beslutet:

- På den plats som framgår av situationsplanen får byggas en byggnad på 100 m²-vy ca 30 m från stranden och ca 40 m från den befintliga bastun. Byggnaden får användas för småskaliga mötes- och utbildningstillställningar, inte för bostadsändamål. Byggnaden får omfatta bastuutrymmen och kök.
- Nybyggnaden ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.
- Nybyggnaden ska till placering, storlek, utformning, fasadmateriell, färgsättning och fasadutformning anpassas till skärgårdslandskapet.
- Nybyggnaden ska placeras så att områdets topografi beaktas, så att ingrepp och skärningar i terrängen kan undvikas. Även utfyllnad av terrängen ska undvikas.
- Nybyggnadens slutliga placering och grundläggningshöjd avgörs i samband med bygglov.

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 5.1 gällande byggnadens avstånd från strandlinjen.

Bilagor
Tillståndbeslutet 638-2025-5002 (på finska)
Lägeskarta och situationsplan

Kaupunkikehitysjohdaja
Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i Mark-
ByggL godkänna de ansökta undantagen i enlighet med
tillståndsbeslutet 638-2025-5002 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade att med stöd av 171 § i Mark-
ByggL godkänna de ansökta undantagen i enlighet med
tillståndsbeslutet 638-2025-5002 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.