

## Avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Drägsby

Stadsutvecklingsnämnden 11.03.2025  
2507/10.03.00.02/2024

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

För fastigheterna 638-409-1-545 och 638-409-1-546 anhålles om lov för byggandet av ett egnahemshus (250 m<sup>2</sup>-vy, 2 vån.) och ändring av ett befintligt egnahemshus till sidobostad.

Byggplatsen består av två fastigheter (638-409-1-545 och 638-409-1-546) och deras sammanlagda areal är 1,0150 ha. Fastigheterna har tidigare utgjort en fastighet, men år 1991 beviljades undantag från bestämmelserna i byggnadsordningen för en styckning av fastigheten till två byggplatser och avsikten var att bygga ett egnahemshus på fastighet 638-409-1-545. Egnahemshuset byggdes däremot inte då. På fastigheten 638-409-1-546 finns ett egnahemshus från år 1973.

Enligt ansökan är det befintliga egnahemshuset 185 m<sup>2</sup>-vy, men över hälften av utrymmena är garage- och lagerutrymmen. Andelen bostadsyta i byggnaden är ca 90 m<sup>2</sup>-vy. På byggplatsen finns även en bastubyggnad (18 m<sup>2</sup>-vy) och ekonomibyggnad (40 m<sup>2</sup>-vy). På byggplatsen finns en barackbyggnad som avlägsnas från byggplatsen.

Byggplatsen är beläget i ett område där det uppstått oplanerad året om bosättning under de senaste hundra åren. I närområdet finns sju bebyggda fastigheter. Område ligger norr om Kungsvägen i närheten av Kungsporten. På en närliggande byggplats har beviljats lov för ett nytt egnahemshus år 2014 under förutsättning att det befintliga bostadshuset ändras till sidobostad. I området finns allmän vattenledning, men inte avloppsnät.

I etappplansplanen för Östra Nyland är byggplatsen belägen inom en ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik. De planerade linjedragningarna för Östbanan går söder om det ansökta byggprojektet. Revideringen av delgeneralplanen för de centrala stadsdelarna i Borgå är under arbete.

### Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett nytt egnahemshus inom samma gårdsområde som ett befintligt egnahemshus, som ändras till sidobostad. Det ansökta byggprojektet förtätar det nuvarande bostadsområdet utan att det uppstår nya byggplatser.

I detta fall sker byggandet inom ett redan bebyggt område, vilket även bidrar till att obebyggd mark inte exploateras, vilket i sin tur motverkar klimatförändringen och förlusten av biologisk mångfald.

Med beaktande av att det är frågan om en redan bebyggd byggplats som är belägen mellan två bebyggda fastigheter inom ett område

med året om bosättning, förorsakar det ansökta byggprojektet inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster, är lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven, då det genomförs i enlighet med villkoren för lovet i beslutet.

Avsikten med det ansökta byggprojektet är att möjliggöra boendet av två generationer inom samma gårdsområde. Egnahemshuset som ändras till sidobostad överstiger den tillåtna våningsytan för sidobostad i bestämmelserna i byggnadsordningen. Då man tar i beaktande fördelningen av utrymmena i bostadsbyggnaden, bostadsbyggnadens ålder och byggplatsens storlek, kan undantag beviljas för det ansökta byggprojektet utan att det medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, och inte leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser, då det genomförs i enlighet med lov villkoren i beslutet. Det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan.

#### Bygginskränkning

- Byggande på ett område i behov av planering (MarkByggL 16 §).
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

#### Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5003

Lägeskarta och situationsplan

#### Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov och godkänner med stöd av 171 § i MarkByggL det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5003 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.