

Undantagsbeslut, Ylike

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025
1705/10.03.00.03/2024

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

För ett ca 3 ha stort outbrutet område av fastigheten 638-481-1-57
anhålles om lov för byggandet av ett egnaemshus (250 m²-vy, 2
vån.)

Hela fastigheten är 13,3 ha stor och den omfattar två skiften.
Fastigheten är registrerad 9.9.1997 och dess strandlinje är ca 100
meter lång. Fastigheten är i sin helhet obebyggd. Den ansökta
byggplatsen är ett gammalt åker/ängsområde inom strandområdet
intill två bebyggda fastigheter. Det andra skiftet är ett åkerområde
som är i odlingsanvändning.

År 1959 har moderlägenhetens område varit 97 ha och inom dess
område finns endast fem byggplatser, vilket motsvarar 1 byggrätt/19
ha.

Byggplatsen är belägen inom en kulturmiljö med intresse på
landskapsnivå. Inom området finns ett flertal egnaemshus och
fritidsbostäder från olika årtionden. Byggplatsen är inte belägen inom
den byggda kulturmiljön av riksintresse.

Enligt ansökan är avsikten att placera det ansökta egnaemshuset
intill skogskanten i närheten av de två befintliga byggplatserna. Den
ansökta byggplatsen sträcker sig ända till stranden. Strandområdet
är igenvuxet och det är svårt att avgöra var den egentliga
strandlinjen börjar. Vattenområde ingår i Natura 2000 – nätverket.
Det ansökta egnaemshuset är placerat i utkanten av
strandområdet, ca 200 meter från strandlinjen. Egnaemshuset har
placerats så att det inte ligger direkt framför de befintliga
bostadshusen på de angränsande byggplatserna, för att minimera
den nya byggnadens påverkan på dem.

Borgå vatten framför i sitt utlåtande att byggplatsen kan anslutas till
vattenverkets vatten- och tryckavloppsnät via en privat ledning.

Två av grannarna motsätter sig byggprojektet och anser framför allt
att det ansökta projektet inte är lämpligt med tanke på landskapet
och naturen samt att det ansökta byggandet sänker värdet på deras
fastigheter. Deras framförda anmärkningar finns i sin helhet i
tillståndsbeslutet tillsammans med sökandes genmäle.

Ett utlåtande har begärts av Borgå museum, utlåtandet framgår i
själva tillståndsbeslutet.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett egnahemshus i utkanten av ett strandområde. Den ansökta byggplatsen sträcker sig ända till vattenområdet, som tillhör Natura 2000 - nätverket. Strandområdet är igenvuxet och det är svårt att avgöra var den egentliga strandlinjen börjar.

Enligt situationsplanen placeras det ansökta egnahemshuset i skogskanten i närheten av två befintliga byggplatser. Egnahemshuset har placerats så att det inte skymmer havsutsikten från de befintliga bostadshusen. Genom att placeras egnahemshuset i närheten av skogskanten och de befintliga byggplatserna kan byggnadens inverkan på landskapet minimeras. Ifall byggplatsen skulle ha placerats inom fastighetens andra skifte skulle inverkan i det värdefulla kulturlandskapet varit påtaglig. Det ansökta egnahemshuset är även utanför strandzonen och genom att placeras även ekonomibyggnader utanför strandzonen inverkar byggandet inte negativt på Natura 2000-områdets skyddsvärden och stranden förblir obebyggd. Byggplatsen kan anslutas till vattenverkets vatten- och avloppsnät via en privat ledning. På så vis belastar det ansökta byggprojektet inte vattendraget.

Med beaktande av fastighetens storlek och i området bildade byggplatser, kan undantag för det ansökta byggprojektet beviljas med stöd av markägarnas jämlika bemötande. Byggplatsens bildas från en obebyggd fastighet vars areal i sin helhet är 13,3 ha.

Två av grannarna motsätter sig det ansökta byggprojektet. I närheten finns flera byggplatser inom kulturmiljön med intresse på landskapsnivå och genom en noggrann planering kan en nybyggnad passas in i landskapet utan att dess värden äventyras.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan och 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, då det genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet. Det

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.)

Bilagor

Tillståndsbeslutet 638-2025-5030

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i MarkByggl godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5030 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.