

Undantagslov, Svinö

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025
1414/10.03.00.03/2025

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

För fastigheten 638-486-5-3 anhålles om undantagslov för byggandet av ett egnahemshus (ca 190 m²-vy, 2 vån.) och därtill hörande ekonomibyggnader (ca 85 m²-vy).

Fastighetens areal är 2050 m² och den är registrerad 26.3.1955. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten ett egnahemshus från 1919. Enligt ansökan är nuvarande egnahemshuset 176 m²-vy, bastubyggnaden 45 m²-vy och ekonomibyggnaden 50 m²-vy, sammanlagt 271 m²-vy. I området finns inte allmänt vatten- och avloppsnät.

Enligt situationsplanen placeras de ersättande byggnaderna ungefär på samma ställen som de nuvarande och gårdsområdets utformning bevaras. De nuvarande ekonomibyggnaderna är placerade helt fast i fastighetsgränsen. I situationsplanen har ekonomibyggnaderna placerats två meter från fastighetsgränsen och bastubyggnaden fyra meter från gränsen. Fastigheten angränsar till grönområde invid dessa byggnader. I norr, där fastigheten angränsar till en bebyggd fastighet, är byggnadernas avstånd till fastighetsgränsen över fem meter.

En ny delgeneralplanen för de centrala stadsdelarna i Borgå utarbetas för tillfället. Som grund för planläggningen har utarbetats bland annat en kulturmiljöutredning och inventering för Svinö år 2021. Enligt utredningen utgör byggplatsen en del av Svinös lots- och villabebyggelse. Byggplatsen beskrivs som ett gammalt skärgårdstorp med en på 1880-talet uppförd huvudbyggnad i en våning i allmogestil, vars utseende i någon mån har förändrats, en verkstadsbyggnad och en bastu. Enligt skyddsrekommendationen i utredningen är det önskvärt att objektet bevaras på basen av dess landskaps- och kulturhistoriska värde.

Sökande har låtit utföra en konditionsgranskning av bostadsbyggnaden. I rapporten framkommer att det förekommer omfattande fukt-, röta- och mikrobiella skador i byggnadens konstruktioner. Av ansökan framkommer att taket i bastun rasat in och är obrukbart samt verkstaden är i dåligt skick och grunden har gett efter.

Under terrängbesöket 27.8.2025 framgick att samtliga byggnader är i mycket dåligt skick på grund av bristande underhåll under en lång tid. Gårdsområdet är också väldigt igenvuxet. Stora mängder med bråte finns spridda över hela främre gårdsområdet. Byggplatsen är placerad så att den inte syns från Svinövägen eller havet. Även insynen till de angränsande byggplatserna är obetydlig.

Utlåtande har begärts av Borgå museum, utlåtandet framgår i själva tillståndsbeslutet. Borgå museum konstaterar att utifrån det framlagda materialet kan inte byggnadens renoveringsbarhet med avseende på hälso- och säkerhetskrav bedömas, och överlämnar det slutliga beslutet till staden. Däremot anser Borgå museum att bevarandet av verkstadsbyggnaden bör utredas och stöder inte dess rivning. Möjligheten att återanvända stenfoten till bostadshuset bör också utredas. Man bör sträva efter att bevara miljön och de stora träden. Onödig markbearbetning och terrasseringar bör undvikas.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett ersättande egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader. De nuvarande byggnaderna har konstaterats vara i så dåligt skick att de inte längre kan renoveras. Det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan.

Byggplatsen är en gammal bebyggd fastighet på Svinö. Enligt de uppgifter som finns i kulturmiljöutredningen är det nuvarande egnahemshuset byggt i slutet av 1800-talet. Byggnaden har antagligen utvidgats i senare skeden. Den ansökta ersättande byggnationen är av motsvarande storlek som den nuvarande. Det förekommer således särskilda skäl som stöd för beviljandet av undantag från föreskrifterna i byggnadsordningen gällande byggplatsens storlek och omfattningen av byggandet.

De ansökta ekonomibyggnaderna har placerats närmare fastighetsgränsen än vad bestämmelserna i bygglagen och byggnadsordningen förutsätter. Med beaktande av att de ersättande ekonomibyggnaderna placeras längre bort från fastighetsgränsen än de nuvarande byggnaderna och att fastigheten på dessa ställen angränsar till grönområde, förekommer det särskilda skäl som stöd för beviljandet av undantag för byggnadernas avstånd till fastighetsgränsen.

De nuvarande byggnaderna kommer att rivas eftersom byggnaderna förfallit till sådant skick att de inte längre kan renoveras för boendeanvändning. Genom en noggrann planering kan nybyggnationen anpassas till kulturmiljön på Svinö.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan. Det ansökta projektet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvårar inte uppnående av målen för naturvärden, 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.

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. (OAL 72 § 1 mom.)

- Undantag från 45 § i bygglagen och bestämmelserna i byggnadsordningen gällande byggnads avstånd till fastighetsgränsen.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5033

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5033 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.