

Undantagslov, Onas

Stadsutvecklingsnämnden 10.02.2026
1448/10.03.00.03/2025

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

För fastigheten **638-450-1-13** anhålles om undantagslov för att bygga en bastubyggnad (25 m²-vy).

Fastighetens areal är 4,379 ha och den är registrerad 13.9.2017. Fastigheten ligger på Risholmen i Onas skärgård. Fastigheten består av ett område som sträcker sig tvärs över holmen, med strand både på holmens södra och norra sida. I den norra delen finns även ett näs som förbinder Risholmen med Aparholmen. Enligt ansökan och den bifogade situationsplanen är avsikten att placera den ansökta bastun på västra stranden av detta näs.

På fastigheten södra strand finns enligt ansökan en bastubyggnad (25 m²-vy) som byggdes år 2001. Nylands miljöcentral beviljade år 2000 (0100L0577-214) ett undantag för byggande av en 25 m² stor bastubyggnad minst 30 meter från stranden. Samma år beviljades bygglov för bastubyggnaden (638-2000-489). Enligt den aktuella undantagslovsansökan har bastun byggts och färdigställt år 2001, men enligt Borgås bygglovsregister har inga syner utförts. På grundkartan förefaller bastubyggnaden vara placerad på annan plats än vad som framgår av de beviljade undantags- och byggloven.

Sökande motiverar det ansökta undantaget med att segelsällskapet behöver en andra bastu på grund av det stora antalet besökare. Enligt planbestämmelserna skulle bastun vid öns södra strand kunna utvidgas, men sökande anser att området ligger för långt från bryggan (cirka 600 meter), och rutten från bryggan till bastun tvärs över holmen är på vissa ställen svårframkomlig för många äldre medlemmar. Dessutom är två bastur bredvid varandra inte en optimal lösning med tanke på bastufriden. Genom att placera den nya bastun på näset skulle man få bättre bastufrid, tillgängligheten skulle vara bättre i lättare terräng och avståndet från båtbyggnad till bastun skulle bli kortare.

För området gäller delgeneralplanen för Onas skärgård (godkänd 31.8.2016). Delgeneralplanen har rättsverkan och styr byggandet. I planen har anvisats följande områden inom den ansökta fastigheten:

- På fastighets södra sida har anvisats en småbåtshamn avsedd för båtklubbar/Utflyktshamn (LV-3). I området får byggas mindre byggnader och konstruktioner för en båtklubb. Byggplatsen ska ha en yta på minst 5000 m² och byggplatsen ska ha en strandlinje på minst 50 meter. Byggplatsens totala byggrätt är 70 m²-vy. På byggplatsen får byggas en bastu eller båtklubbbyggnad på högst 50 m²-vy. Dessutom får byggas ekonomibyggnader på sammanlagt högst 20 m²-vy.

- På fastighetens norra sida har anvisats en småbåtshamn avsedd för privat bruk eller för den lokala befolkningen (LV-1). Enligt planbestämmelserna får området inte bebyggas. Byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna i områdets delgeneralplan har överförts till AT-, RA-, TY-, LV -2, LV-3, LV-4 eller LV-5-områden.
- Övriga delar av fastigheten har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU-4). Enligt planbestämmelserna får området inte bebyggas. Områdets byggrätt har överförts till AT-, RA-, TY- eller LV-områden.

Den ansökta fastighetens byggrätt har således anvisats i sin helhet inom LV-3-området som är belägen på fastighetens södra strand. Den nuvarande bastubyggnaden är placerad inom detta LV-3-område. Vid utarbetande av Onas delgeneralplan har markägare, innehavare och hyresgäster hörts, och planförslaget har utarbetats enligt den åsikt som sökande framförde under utkastskedet.

I ansökan har den ansökta nya bastubyggnaden placerats på näset som sammanbinder Risholmen och Aparholmen. Näset är en viktig förbindelse mellan holmarna. Näset är smalt och enligt översvämningskartan bryts förbindelsen till näset vid högvatten. En kartgranskning visar att avståndet mellan bryggan och den nuvarande bastun är cirka 300 meter (något längre längs stigen), medan avståndet från bryggan till den planerade bastun skulle vara cirka 200 meter. Kartan visar dock att området mellan den ansökta bastun och bryggan delvis är mycket låglänt och översvämmas vid högvatten, vilket skulle kräva markbearbetning för att möjliggöra en fungerande förbindelse.

Tre anmärkningar har lämnats in mot ansökan. En sammanställning av anmärkningarna finns i det bifogade tillståndsbeslutet.

Motiveringar

Den ansökta bastubyggnaden placeras på näset i fastighetens norra del inom det område som anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU-4) i områdets delgeneralplan som har rättsverkan och styr byggandet. Enligt planbestämmelserna får MU-4-områdena inte bebyggas, eftersom områdenas byggrätt har överförts till AT-, RA-, TY- eller LV-områdena. Med andra ord har denna fastighets byggrätt anvisats till LV-3-området, som är beläget på fastighetens södra strand.

Det ansökta projektet stämmer inte överens med målen för områdets markanvändning och den ansökta byggnationen strider mot den gällande delgeneralplanen med rättsverkan. Om det ansökta byggandet skulle beviljas, skulle det innebära att en andra byggplats bildas på fastigheten och att fastighetens byggrätt skulle öka jämfört med delgeneralplanen. Detta skulle strida mot en likvärdig behandling av markägarna, eftersom byggrätten i området noggrant har utretts vid utarbetande av planen och markägarna har behandlats jämlikt utifrån dimensioneringsnormerna i planen. Om det ansökta

undantagslovet beviljas, skulle motsvarande byggande i form av nya byggplatser behöva tillåtas för andra motsvarande fastigheter. Detta skulle mångdubbla strandbyggandet inom planområdet och de särskilda kraven på innehåll i general- eller detaljplaner som föreskrivs i lagen om områdesanvändning skulle inte längre uppfyllas.

Det ansökta byggprojektet måste anses medföra i 57 § 2 mom. bygglagen avsedda olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvåra uppnående av målen för naturvården, försvåra uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön samt leda till byggande med betydande konsekvenser eller annars ha betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser. Det finns inte särskilda skäl som stöd för ansökan, och förutsättningarna för att bevilja ansökan är inte uppfyllda.

Bygginskränkning

- Byggande i strid med gällande delgeneralplan med rättsverkningar (ByggL 50 §)

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2026-5001

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen inte godkänna det ansökta undantaslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5001 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.