Placeringstillstånd, Vanhamoisio

Stadsutvecklingsnämnden 13.10.2026 § 162
1262/10.03.00.12/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planhandläggare Annukka Debenjak-Ijäs, lupavalmistelu@porvoo.fi

För ett ca 5000 m² stort outbrutet område av fastigheten 638-418-11-7 anhålles om lov för byggandet av ett egnahemshus (ca 155 m²-vy, 1 vån.)

Fastigheten är belägen cirka 7,5 km nordnordväst om Borgå centrum i Vanhamoisio, nordväst om Kerko bycentrum. Det outbrutna området som ska avstyckas är beläget intill en trädbevuxen kulle i ett vidsträckt åkerområde, på kullens västra sida. Det planerade egnahemshuset har enligt ansökan sadeltak, rektangulär form och en avskalad arkitektur. Ansökan omfattar dessutom byggande av en ekonomibyggnad (garage-förråd).

Det finns en befintlig vägförbindelse till fastigheten. Enligt Borgå vattens preliminära utlåtande kan byggplatsen anslutas till vatten- och avloppsnätet.

Från den ansökta byggplatsen öppnar sig vyer mot sydväst, väster och nordväst, över åkrar och ängar. Landskapet avgränsas av Tukkila gård i söder samt av skogspartier, särskilt i väster och norr. I gränsområdet mellan åker- och skogsområdena finns flera egnahemshus för permanent boende.

Området är en del av Borgå ådals nationellt värdefulla landskapsområde samt ett grundvattenområde av klass 1 och gränsar till skyddsområdet för Borgå vattens grundvattentäkter i Saxby och Kerko. Vid det outbrutna områdets nordöstra kant finns ett fornminnesområde.

I delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå, som saknar rättsverkningar, har den planerade byggplatsen anvisats som jordbruksområde, värdefull landskapshelhet (MV-1). I etapplandskapsplanen för Östra Nyland har området anvisats som ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, och området är en del av ett vidsträckt grundvattenområde. Dessutom gäller etapplandskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser i området.

Motiveringar
Det är fråga om placering av ett egnahemshus i ett åkerområde som i delgeneralplanen utan rättsverkningar har anvisats för jordbruksändamål. Området utgör en del av ett grundvattenområde av klass 1 som är viktigt för vattenförsörjningen samt är beläget inom ett nationellt värdefullt landskapsområde.

Det är möjligt att ordna vatten- och avloppsförsörjningen på byggplatsen, och byggplatsen är till sin storlek lämplig för byggande i enlighet med användningsändamålet. Till byggplatsens kant finns en färdig vägförbindelse.

Även om byggandet placeras på ett landskapsmässigt känsligt område, bidrar den planerade placeringen intill en liten skogsholme till att minska byggprojektets landskapsmässiga konsekvenser. Placeringen följer punkt 3.2 i Borgå stads byggnadsordning, enligt vilken ”på åkermark som har betydelse för landskapet skall byggnaderna placeras i anslutning till gårdsområden och skogsdungar”. Genom omsorgsfull planering kan den nya byggnaden anpassas till sin omgivning så att projektet inte märkbart försämrar områdets landskapsvärden.

Den ansökta byggplatsen är belägen i kanten av en odlad åker, intill ett dike och en trädbevuxen kulle. Byggplatsen splittrar således inte odlingsarealen i flera mindre delar. I närheten av byggplatsen finns flera andra egnahemshus. Det enskilda byggprojekt som ansökan gäller försvårar inte väsentligt utarbetandet av en general- eller detaljplan i enlighet med kommunens planläggningsöversikt och leder inte heller till byggande med betydande konsekvenser, förutsatt att projektet genomförs i enlighet med tillståndsvillkoren i beslutet.

Ett jämlikt bemötande av markägarna innebär att även de andra motsvarande fastigheterna i området borde erhålla motsvarande byggrätt. Det finns emellertid endast ett begränsat antal platser i området som på motsvarande sätt lämpar sig som byggplatser och som på ett naturligt sätt kan anpassas till det traditionella landsbygdslandskapet. Ett positivt beslut om placeringstillstånd leder därför inte till en betydande ökning av byggandet. Om byggnadstrycket i området ökar i framtiden kan ytterligare byggande i området förutsätta att en mer detaljerad plan utarbetas, varvid det inte längre finns förutsättningar för att bevilja placeringstillstånd för enskilda byggprojekt. Situationen kan dock inte förväntas förändras väsentligt inom en snar framtid.

Med beaktande av de tillståndsvillkor som anges i detta beslut medför det ansökta byggandet inte olägenhet för grannarna, är lämpligt med tanke på landskapet, försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven och medför inte heller olägenhet med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen. Det ansökta byggandet försvårar inte heller väsentligt utarbetandet av en general- eller detaljplan i enlighet med kommunens planläggningsöversikt och leder inte till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medför sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas.

Det ansökta byggprojektet uppfyller således förutsättningarna för placering utanför detaljplaneområden enligt 45 § i bygglagen samt förutsättningarna för placering på områden i behov av planering enligt 46 § i bygglagen.

Bygginskränkning:
- Byggande på ett område i behov av planering (Lagen om områdesanvändning 16 §)

Bilagor
Tillståndsbeslut 638-2026-5028
Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 45 § och 46 § i bygglagen godkänna det i enlighet med 43.1 § bygglagen ansökta placeringstillståndet på området i behov av planering i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5028 i bilagan.

Beslutet justeras genast.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade att med stöd av 45 § och 46 § i bygglagen godkänna det i enlighet med 43.1 § bygglagen ansökta placeringstillståndet på området i behov av planering i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5028 i bilagan.

Beslutet justerades genast.