

Undantagsbeslut, Svartså

Stadsutvecklingsnämnden 23.05.2023 § 87
709/10.03.00.03/2023

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om undantag för byggandet av ett ersättande egnahemshus (250 m²-vy, 2 vån.). Samtidigt anhålles om lov att få riva två existerande bostadsbyggnader.

Fastighetens areal är 1,1781 ha. Fastighetens strandlinje är ca 95 meter, delad i två delar. Fastigheten har ursprungligen bildats 1922. År 2014 och 2021 har två bebyggda områden styckats från fastigheten. Av gamla kartor framgår att det funnits många bostadshus inom den ursprungliga fastighetens område.

Byggplatsen är belägen på östra sidan av Koitholmen (Koitö). På byggplatsen östra del finns enligt byggnads- och lägenhetsregistret två egnahemshus, ett egnahemshus (126 m²-vy) från 1971 och ett äldre egnahemshus från 1939 (50 m²-vy). I samma byggnadsgrupp finns även flera ekonomibyggnader som inte finns i registret. I byggplatsens västra del finns en tennisplan.

Genom byggplatsen löper en vattenledning och i närheten finns även avloppsnät som byggplatsen kan ansluta sig till. I närområdet finns både fritids- och året om bosättning från tidigare. Det nyaste egnahemshuset i närområdet är från 2014, då ett av de gamla bostadshusen ersattes med ett nytt.

Byggplatsen är belägen inom skyddszonen till Sköldvik där det enligt planeringsbestämmelserna i landskapsplanen inte tillåtes ny bosättning. Enligt uppdateringen av utredningen "Kilpilahden suuronnettomuoksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa (Gaia, 27.8.2018)" är byggplatsen belägen i utkanten av skyddszon C. Enligt utredningen tillåts inte ny bosättning i skyddszon C, men kompletteringsbyggande kan tillåtas efter övervägande.

Utlåtande har ombetts av räddningsverket i Östra Nyland. I sitt utlåtande framför räddningsverket att ifall undantaget godkänns som ett mindre kompletteringsbyggande, ska i samband med bygglovet fästas uppmärksamhet vid möjligheterna att skydda sig inomhus och krävas att ventilationen lätt kan stängas av. I samband med försäljning ska den nya ägaren uppmärksammas på byggplatsens placering inom skyddszonen till Sköldvik och de risker det medför.

I områdets delgeneralplan med rättsverkan har den bebyggda delen av fastigheten anvisats som ett område för fristående småhus (AO-1). Området är avsett för gles villalikhande bebyggelse. På området får uppföras fristående småhus och fritidsbostäder. På området finns beredskap för byggande av centraliserad kommunalteknik. Den obebyggda västra delen av byggplatsen har anvisats som jord- och

skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU) Området berörs även av en bullerområdes beteckning från verksamheten i Tolkis hamn/industrialområde. Bullerolägenheterna hänförde sig främst till sågverksamheten som numera upphört.

Revideringen av delgeneralplanen för de centrala stadsdelarna i Borgå har inletts år 2018 och det har utarbetats olika inventeringar och strukturmodeller som grund för planarbetet. I kulturmiljöutredningen beskrivs Nedre Sillviks strandbebyggelse, dit även Koitholmen (Koistö) ingår, som ett tätt bebyggt, byliknande bostadsområde som uppstod i början av 1900-talet i sammanhang med Tolkis sågs verksamhet. På platsen fanns tidigare Nedre Sillviks och Koitholmens fiskarlägenheter. Bebyggelsen som grupperar sig längs smala byvägar och gårdsvägar som fortsätter till stränderna är småskalig och omväxlande till sin karaktär. En del av byggnaderna är numera i fritidsbostadsbruk. De med sadeltak eller brutet tak och ofta med en fronton försedda bostadsbyggnaderna är huvudsakligen från början av 1900-talet. Väsentliga inslag i helheten är de gamla gårdsbyggnaderna, båthusen och de grönskande trädgårdarna.

Två av grannarna har framför anmärkning mot byggprojektet. Den ena anmärkningen gäller placeringen av det nya egnahemshuset och den andra anmärkningen ifrågasätter förutsättningarna för beviljande av undantaget. Anmärkaren anser bland annat att det inte borde tillåtas nybyggnation i området på grund av bestämmelserna om skyddszonen samt att sökande i ansökan inte framfört särskilda skäl för undantagets beviljande. Sökande har givit sitt genmäle till anmärkningarna.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett ersättande egnahemshus inom ett område där det från tidigare finns året om bosättning. Byggplatsen är belägen inom det område som anvisats för fristående småhus i områdets delgeneralplan med rättsverkan. Byggplatsen kan anslutas till vatten- och avloppsnätet.

Sågverksamheten har upphört i Tolkis hamn/industrialområde och bullerolägenheterna från verksamheten har minskat. Byggplatsen ligger i utkanten av skyddsområdet för Sköldvik, men eftersom det är frågan om ett ersättande egnahemshus i stället för två egnahemshus uppstår det inte ny bosättning i området.

Med beaktande av ovanstående förekommer det särskilda skäl som stöd för ansökan. Då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med villkoren i lovet medför det 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 konsekvenser.

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:

Tillståndsbeslut 638-2023-5022

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i MarkByggL godkänna det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5022 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget och paragrafen justerades vid sammanträdet.