

Avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Bengtsby

Stadsutvecklingsnämnden 05.09.2023 § 120
1809/10.03.00.02/2023

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om lov för att ändra nuvarande fritidsbostad (ca 90 m²-vy, 1,5 vån.) och sidofritidsbostad (38 m²-vy, 1 vån.) till egnahemshus och sidobostad.

Fastighetens areal är 5 366 m² och den är registrerad 17.11.2018. Fastigheten har ursprungligen bildats 7.12.1925 och hade då en areal på 3 495 m². Sedan dess har tilläggsmark köpts år 2007 och 2018.

Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på byggplatsen ett gammalt bostadshus från mitten av 1800-talet som enligt ansökan flyttats till fastigheten i början av 1900-talet och som utgjort permanent bostad. Byggnadens användningsändamål har senare ändrats till fritidsbostad i registret. På fastigheten finns även en sidofritidsbostad, för vilket beviljats bygglov år 2013.

Byggplatsen är belägen utanför strandområdet (mer än 200 meter från strandlinjen) intill två egnahemshusbyggplatser. I närheten finns allmänt vatten- och avloppsnät som byggplatsen kan anslutas till.

För området gäller delgeneralplanen för Onas och Haxalö (godkänd 14.5.2001). Vid utarbetandet av planen förutsattes att byggplatser för året om boende ska vara minst 5 000 m² stora. Den ansökta byggplatsen uppfyllde inte då detta krav och anvisades som område för fritidsbostäder (RA-1). I dagens läge är byggplatsens areal över 5000 m² och uppfyller kravet på minimiareal för byggplatser inom områden för fristående småhus (AO). Byggplatsen angränsar till två byggplatser med året om boende, vilka anvisats som område för fristående småhus (AO). I närheten har även anvisats nya byggplatser inom ett område för bycentrum (AT).

På basen av en granskning av delgeneralplanekartan kan konstateras att det inom planområdet inte förekommer motsvarande byggplatser, där det finns gammalt byggnadsbestånd beläget utanför strandområdet i närheten av året om bosättning, som i delgeneralplanen anvisats som AO- eller AT-områden.

Byggplatsen är belägen inom ett kulturlandskap av intresse på landskapsnivå. Byggplatsens byggnadsbestånd ändras inte utan endast dess användningsändamål ändras.

Motiveringar:

Det är frågan om ändring av användningsändamålen för en fritidsbostad och en sidofritidsbostad till egnahemshus och sidobostad. Det ansökta byggprojektet avviker från bestämmelserna

i området delgeneralplan med rättsverkan, i vilken byggplatsen anvisats som område för fritidsbostäder (RA-1).

De två angränsande byggplatserna har anvisats som område för fristående småhus (AO). I närheten finns även ett område för bycentrum (AT). I området finns vatten- och avloppsnät.

Avgörande om planeringsbehov

En granskning av plankartan visar att det i planområdet inte finns andra motsvarande byggplatser som är belägna utanför strandområdet och på vilka det finns ett befintligt gammalt för permanent boende byggt bostadshus och i vars näromgivning det finns endast områden anvisade för fast bosättning. Lov för den ansökta byggåtgärden kan således beviljas med stöd av markägarnas likvärdiga bemötande utan att det förorsakar olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen då det genomförs i enlighet med villkoren i lovbeslutet.

Byggplatsen ingår i ett kulturlandskap av intresse på landskapsnivå, men eftersom det är frågan om ändring av användningsändamålet är det ansökta byggprojektet även lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven, då det genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet.

Undantag från bestämmelserna i delgeneralplanen

Den ansökta byggplatsen angränsar till byggplatser med året om bosättning och är belägen utanför strandområdet. Byggplatsens areal uppfyller numera kraven i områdets delgeneralplan på byggplats inom område för fristående småhus (AO) och byggplatsen kan anslutas till vatten- och avloppsnätet. Bostadshuset på byggplatsen har ursprungligen byggts för året om boende. Den ansökta ändringen motsvarar byggande som tillåtes inom AO-områdena.

Med beaktande av ovanstående förekommer det särskilda skäl som stöd för ansökan. Förutsättningarna för byggplatsens användning för året om bosättning har förändrats i och med att fastighetens areal ökat och byggplatsen kan anslutas till vatten- och avloppsnätet. En granskning av plankartan visar att det inte förekommer byggplatser med motsvarande byggnadsbestånd och läge inom planområdet. Eftersom det är frågan om ändring av användningsändamålet byggs det inget nytt och områdets landskapsbild förändras inte.

Det ansökta projektet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen och försvårar inte uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön då det genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet.

Bygginskränkning:

- Byggande på ett område i behov av planering (MarkByggL 16 §)

- Byggande i strid med gällande delgeneralplan med rättsverkningar (MarkByggL 43 §).

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2023-5028

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov och godkänner med stöd av 171 § i MarkByggL det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5028 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden konstaterade att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov och godkänner med stöd av 171 § i MarkByggL det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5028 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.