

Undantagsbeslut, Sannäs

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 159
2013/10.03.00.03/2023

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om undantag för byggandet av ett egnahemshus (250 m²-vy). Samtidigt rivs de nuvarande byggnaderna.

Fastigheten är registrerad 25.9.1984 och dess areal är 1,1300 ha. Fastigheten är belägen norr om Svartholmsvägen i närheten av Veckjärvitträsket. Fastigheten har rätt till en (1) meter bred gångstig ner till stranden av Veckjärvitträsket.

Nuläge

I ansökan anhålles om att första hand få bygga ett egnahemshus istället för en fritidsbyggnad. Som motivering för lovet beviljande har framförts att fastigheten angränsar till två egnahemshusbyggplatser. Sökande har även per epost framfört, att ifall förutsättningar för beviljandet av ett lov för byggandet av ett egnahemshus inte förekommer, ändras ansökan så att det anhålles om lov att få bygga en ersättande fritidsbostad eftersom de nuvarande byggnaderna är i mycket dåligt skick och inte längre kan renoveras. I ansökan framförs att det på byggplatsen finns borrhunn och elanslutning.

Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten endast en ekonomibygnad (39 m²-vy) från år 1986. Bygglovets har beviljats år 1985 (lovnummer [REDACTED]). Av grundkartan framkommer att det på byggplatsen finns flera byggnader, men de saknas från registret.

I ansökan uppges att det på byggplatsen finns en fritidsbostad, men det bygglov som uppges i ansökan gäller endast en ekonomibygnad [REDACTED]. I stadens bygglovsregister finns inte några anteckningar om att det skulle ha beviljats lov för en fritidsbostad eller för ändring av ekonomibygnad till fritidsbostad. Sökande har inte heller sådana handlingar att påvisa.

För att klargöra situationen gjordes ett terrängbesök 25.9.2023. Vid besöket kunde konstateras att den större byggnaden på byggplatsen, som använts som fritidsbostad och omfattar bland annat kök, väldigt långt stämmer överens till utseende med den ekonomibygnad för vilket beviljats bygglov 1985. Den byggnaden har utvidgats med en bastubyggnad under ett gemensamt tak. På byggplatsen finns dessutom en förfallen mindre ekonomibygnad/barackbyggnad. För dessa ändringsarbeten och byggnader finns inte bygglov.

Delgeneralplanen för Borgå centrala stadsområdena revideras för tillfället. Byggplatsen är belägen i andra raden från stranden av

Veckjärvitträsket sett. Strandområdet framför byggplatsen är fullbyggt. En granskning visar att största delen av byggnaderna i området fortfarande är fritidsbyggnader. I området finns inte allmänt vatten- eller avloppsnät.

Granskning av moderlägenheten

År 1959 var moderlägenhetens [REDACTED] markareal 37,83 ha och dess tillämpade strandlinje ca 380 meter lång. Inom moderlägenhetens område finns idag sju bebyggda fastigheter: tre (3) fastigheter med egnahemshus, två (2) fastigheter med fritidsbostäder, en (1) fastighet med ekonomibyggnad med sommarrum, en (1) fastighet med ekonomibyggnad ombyggd till sommarstuga utan tillstånd och en (1) fastighet med flera ekonomibyggnader. Alla bebyggda fastigheter finns inom strandområdet, men endast två av dem angränsar till strand. Moderlägenhetens dimensioneringstal inom strandområdet är i nuläget 13 byggplatser per kilometer tillämpad strandlinje.

Inom moderlägenhetens område har inte byggts nya bostadshus sedan år 1985. Strandängarna är låglänta och obebyggda. Inom moderfastighetens område finns även ett stort skogsområde och en mindre skogsfastighet som är obebyggda.

Tidigare undantagsbeslut inom moderlägenhetens område
För en annan fastighet [REDACTED] inom samma moderlägenhets område har beviljats bygglov för en ekonomibyggnad med sommarrum år 1983 (lovnummer [REDACTED]). År 2011 anhölls om undantagslov för byggandet av en fritidsbostad på ifrågavarande fastighet, men Nylands NTM-central beviljade inte det ansökta undantaget (beslutet givet 8.3.2012, UDELY/430/07.01/2011).

Nylands NTM-centralen för fram i beslutet att det frågan om byggande i andra raden från stranden sett och inom moderlägenhetens område har redan byggts så mycket att dess dimensioneringstal är högre än vad som anses möjligt att bevilja med undantagsbeslut samt högre än vad som skulle vara möjligt att tillåta vid stranddetaljplanläggning. Kravet på ett likvärdigt bemötande av markägarna medför även att lika stor byggrätt inom strandområdet borde beviljas de övriga markägarna. Dessutom finns det inom moderlägenhetens område även obebyggda fastigheter vars byggrätt inte undersökts. Således ansåg Nylands NTM-central att det inte förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan och det ansökta byggandet skulle medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Styckningsförrättningen

Fastighet [REDACTED] har styckats 1983. I styckningsprotokollet har dokumenterats att fastigheten är belägen på glesbebyggelseområde och att enligt Borgå landskommuns byggnadsordning är byggnadsplats minimiareal 10 000 m². Vid styckningen har inte tagits ställning till fastighetens byggbarhet.

Motiveringar:

Det ansökta byggprojektet gäller byggandet av ett bostadshus på en fastighet där det från tidigare inte finns en byggnad för vilken beviljats lov för boende. Det är således inte frågan ersättande byggande i den mening som avses i markanvändnings- och bygglagen. Uppförandet av ett egnahemshus, liksom en fritidsbostad, på den ansökta fastigheten skulle innebära att en ny byggplats skulle bildas.

Fastigheten är inte belägen i ett detaljplanerat område. Området omfattas av delgeneralplanen för Borgås centrala delar, som har rättsverkan och som godkänts år 2004. I delgeneralplanen anvisas fastigheten som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). I delgeneralplanen finns inga särskilda bestämmelser om att generalplanen eller en del av den ska användas som grund för beviljande av bygglov. Arbetet med revideringen av områdets delgeneralplan pågår.

För att säkerställa ett likvärdigt bemötande av markägare vid undantagsförfarande inom strandområden är den s.k. moderlägenhetsprincipen väl etablerad och accepterad i förvaltnings- och rättspraxis. Med stöd av moderlägenhetens dimensioneringstal kan man bedöma hur mycket som redan byggts inom envar moderlägenhet och hur mycket planeringsutrymme som återstår. Markanvändnings- och bygglagen innehåller inte detaljerade bestämmelser om hur mycket som högst får byggas inom strandområdena, utan det bedöms bland annat på grundval av de särskilda krav på innehållet i general- och detaljplaner som gäller fritidsbebyggelse på strandområden som fastställs i 73 § i lagen. Som en allmän regel är det inte möjligt att anvisa lika mycket byggrätter genom ett undantagsförfarande som i en plan. Syftet är att säkerställa att det återstår tillräckligt planeringsutrymme vid en eventuell planläggning av området.

Med beaktande av planläggningssituationen i området, de byggrätter som redan används inom moderlägenhetens område, den täta byggnation som redan förverkligats i närheten av fastigheten, det tidigare negativa beslutet inom samma moderlägenhets område och kravet på ett likvärdigt bemötande av markägare, skulle ett beviljande av undantag för det ansökta byggprojektet medföra olägenheter för planläggningen, genomförande av planen samt för annan reglering av områdesanvändningen. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan.

Med beaktande av hur mycket som redan byggts inom moderlägenhetens område, är det outrett om det finns förutsättningar att bevilja en motsvarande byggrätt ens genom planläggningen åt de övriga moderlägenheterna i området. Förutsättningarna för lovens beviljande skulle inte ändras även om ansökan skulle gälla undantag för byggandet av en fritidsbostad istället för byggandet av ett egnahemshus. Möjligheten till ytterligare byggnation i området måste undersökas genom planläggning, där det möjligt att mer omfattande än med ett enskilt undantagsbeslut undersöka omfattningen av byggande inom strandområdet,

byggnationens användningsändamål och annan markanvändning i området med beaktande av markägarnas likvärdiga bemötande.

Bygginskränkning:

- Byggnad 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 638-2023-5033

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner inte med stöd av 171 § i

MarkByggL det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5033 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Behandling

Föredragande tog ärendet bort från föredragningslistan.

Beslut

Ärendet behandlades inte.