

## Avgörande om planeringsbehov, Saxby

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024  
1806/10.03.00.02/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:  
planläggare Camilla Stenberg, [lupavalmistelu@porvoo.fi](mailto:lupavalmistelu@porvoo.fi)

För fastigheten 638-459-6-19 anhålles om lov för byggandet av ett egnahemshus (högst 250 k-m<sup>2</sup>, 1 vån.), en terrass (ca 140 m<sup>2</sup>), en carport och en simbassäng. Den nuvarande fritidsbostaden och garaget rivs.

Fastighetens areal är 0,7250 ha och den är registrerad 8.4.1972. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten en fritidsbostad från år 1948 och en boda från år 2001. På fastigheten finns även ett litet bilgarage och en bastubyggnad, som inte finns i registret.

Stadsutvecklingsnämnden har 22.9.2020 § 129 beviljat lov för motsvarande projekt. Detta lovbeslut är inte längre i kraft, men markanvändningsförhållandena i området har inte förändrats sedan dess.

Enligt situationsplanen är det nya egnahemshuset planerat i närheten av den nuvarande fritidsbostaden på ett ganska plant område, som idag är gräsmatta. Enligt ansökan kommer den nuvarande fritidsbostaden att rivas efter att egnahemshuset byggts.

Byggplatsen är belägen på östra sidan av en sluttning intill Borgå å. Längs med sluttningen finns bostadshus i tre rader. Den ansökta byggplatsen är i översta raden. I områdets delgeneralplan, som inte har rättsverkan, har byggplatserna i kullens nedre del anvisats som utvidgningsområde för bycentrum (AT-2), medan de två byggplatserna lite högre upp i sluttningen ingår i ett jord- och skogsbruksområde, värdefullt skogslandskap (MU-1).

Byggplatsen ingår i ett nationellt värdefullt landskapsområde (VAMA 2021) och en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Byggandet i området kräver således mycket noggrann planering, så att det passar in i landskapet och kulturmiljön. I närheten av byggplatsen har beviljats lov för nya egnahemshus.

På byggplatsen och de närliggande fastigheterna har gjorts arkeologiska fynd allt sedan 1960-talet. Borgå museum har låtit utföra provgrävningar på byggplatsen och ny avgränsning av fornminnesområdet gjordes på basen av fynden. Det ansökta byggandet sker utanför den nya avgränsningen.

Vid terrängbesöket (1.9.2020), konstaterades att den föreslagna platsen för det nya egnahemshuset är lämpligt med tanke på landskapet. Genom att bygga egnahemshuset i en våning i närheten av den nuvarande fritidsbostaden, placeras byggnaden på ett

ganska plant område, och kommer inte att synas på ett störande sätt i det nationellt sett värdefulla landskapsområdet. Genom en mörk färgsättning anpassas byggnaden till det byggda kulturlandskapet och landskapsbilden.

Byggplatsen angränsar till året om bebyggelse. Allmänt vatten- och avloppsnät löper längs med Köykilsvägen och Saxbyvägen mellan 100–200 meter från byggplatsen.

#### Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett nytt egnahemshus istället för en gammal fritidsbostad inom ett nationellt värdefullt landskapsområde i Borgå ådal. Området är även en byggd kulturmiljö av riksintresse. Byggplatsen kan sannolikt anslutas till vatten- och avloppsnätet.

Genom att bygga det nya egnahemshuset i närheten av den befintliga fritidsbostaden ändrar området landskapsbild inte märkbart och områdets landskapsvärden äventyras inte. Då man beaktar att det är frågan om en redan bebyggd byggplats och att det i närheten av byggplatsen finns redan året om bebyggelse, kan lov för det ansökta byggprojektet beviljas med stöd av kravet på fastighetsägarnas likvärdiga bemötande utan att det har en begränsande inverkan på planeringsalternativen vid en eventuell kommande planering av området. Det ansökta projektet förorsakar inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, då det genomförs i enlighet med de givna lovvillkoren i beslutet.

Det ansökta projektet ligger inom ett nationellt värdefullt landskapsområde och en byggd kulturmiljö av riksintresse. När nybyggnation sker med god och omsorgsfull planering i enlighet med lovvillkoren i beslutet, kan det säkerställas att det ansökta byggprojektet är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av områdets särskilda kulturmiljövärden.

#### Bygginskränkning:

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

#### Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2024-5027

Lägeskarta och situationsplan

#### Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5027 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

