

## Undantagsbeslut, Svinö

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024  
313/10.03.00.03/2024

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

För fastigheten **638-486-2-1** anhålles om lov för ändring av nuvarande ekonomibyggnad (145 m<sup>2</sup>-vy, 2 vån.) till egnahemshus.

Byggplatsen är belägen på norra stranden av Svinö. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på byggplatsen ett egnahemshus (230 m<sup>2</sup>-vy) från år 1890, en ekonomibyggnad (145 m<sup>2</sup>-vy) från år 2014 samt carport/förrådsbyggnad (11 m<sup>2</sup>-vy) från år 2014. Ekonomibyggnaderna har beviljats bygglov år 2006 och deras slutsyn har gjorts 20.11.2014.

Fastighetens areal är 6 559 m<sup>2</sup> och den är registrerad 5.8.2015. Fastigheten angränsar inte till strand. Borgå stad äger det ca 25 meter breda området mellan fastigheten och den igenvuxna, vassbevuxna stranden. Vattenområdet framför fastigheten är kraftigt igenvuxet. Baserat på flygfotot verkar det som om markområdet som ägs av staden också används som en del av gårdsområdets gräsmatta på byggplatsen.

År 2011 ansöktes om undantagslov för användning av användningsändamålet för samma ekonomibyggnad. Ansökan gällde då lov för ändring av bastu/studiobyggnad till sidobostad och i ansökan uppgavs att det var frågan ett modernt hus med bergvärme och alla bekvämligheter som en bostad har. Stadsutvecklingsnämnden har 17.4.2012 § 126 beslutat att inte bevilja det ansökta undantaget. Nämnden har konstaterat, att med beaktande av bestämmelserna i delgeneralplanen, och att projektet är i strid med byggnadsordningen, så förekommer det inte särskilda skäl som stöd för ansökan.

Markanvändningsförhållandena i området har inte ändrat sedan det förra nekande beslutet fattades. I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (plan med rättsverkan) är byggplatsen anvisad som område för fristående småhus där miljön bevaras (AO-2/s). Enligt planbestämmelsen är AO-2/s- områdena avsedda för högst nuvarande antal fristående småhus och fritidsbostäder. I bestämmelserna finns även fastställt att det kulturhistoriskt och med tanke på stadsbilden värdefulla byggnadsbeståndet och miljön bevaras.

På Svinö finns sammanlagt 16 privatägda byggplatser och i delgeneralplanen är de alla anvisade som AO-2/s -områden. Nybyggnation har således inte anvisats överhuvudtaget i området. De flesta bostadshus är byggda före 1900-talet och i början av 1900-talet.

Största delen av Svinö har anvisats som område för närrekreation (VL), rekreatiomsområde (V) och rekreatiomsområde med särskilda miljövärden (V-2). På Svinö finns stora skyddsområden (SL) och områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald (luo). Inom dessa områden finns även 11 fritidsbostäder på stadens arrendemark. Revideringen av delgeneralplanen för de centrala stadsdelarna av Borgå har inletts år 2018.

Svinö är en del av Borgå nationalstadspark. Svinö är ett område med särskilda natur- och rekreatiomsvärden och ön har ett högt frilufts- och rekreatiomsvärde. En 1,3 km lång vägbank med tre broar leder till Svinö. Vägens och broarnas nivå är så låg att vägen täcks av vatten vid översvämningar. Broarna är belagda med viktbegränsning. På Svinö finns inte vatten- och avloppsnet.

En granskning av ansökta undantagslov visar att efter år 2000 har det ansökts om undantagslov för sidobostad på sammanlagt tre byggplatser på Svinö åren 2011, 2012 och 2017. I samtliga fall har ett nekande beslut fattats och undantagslov har inte beviljats för sidobostad eller för ett andra egnahemshus. År 2024 beviljades inte lov för inkvarteringsverksamhet. Byggandet på Svinö har således skett i enlighet med bestämmelserna i områdets delgeneralplan med rättsverkan.

Sökandena har i lovansökan framhållit att byggnaden är uppförd för bostadsändamål, den har inte ändrats sedan slutsynen och den har använts som bostadshus sedan färdigställandet. Sökande anser att det således förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan och det ansökta undantaget inte medför olägenheter enligt markanvändnings- och bygglagens 171 §.

#### Motiveringar

Det är frågan om en ändring av en ekonomibyggnad till ett egnahemshus. Enligt områdets delgeneralplanen med rättsverkan är området avsett för det nuvarande antal fristående småhus och fritidsbostäder. Det ansökta projektet är inte i linje med målen för markanvändningen i området. Den ansökta omfattningen av byggande på byggplatsen (två egnahemshus) avviker också från bestämmelserna i Borgå stads byggnadsordning, enligt vilken det på byggplats utanför detaljplanerat område samt inom strandområde får byggas endast ett egnahemshus med en bostad.

Sökanden framför att ekonomibyggnaden har använts som bostadshus redan då slutsynen utfördes år 2014. Det finns ingen anteckning härom i byggnadsinspektionens syneprotokoll. Det är entydigt att en ekonomibyggnad inte får användas som bostadsbyggnad. För ekonomibyggnaden har anhållits om undantagslov för ändring av användningsändamålet år 2011, men undantaget har inte beviljats (beslutet fattats 17.4.2012 § 126). Undantagslov har även anhållits om för sidobostad på två andra fastigheter på Svinö, men de har inte heller beviljats.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det ansökta byggprojektet inte stämmer överens med bestämmelserna i

områdets delgeneralplan med rättsverkan och inte med föreskrifterna i gällande byggnadsordning i Borgå. Det finns flera motsvarande fastigheter på Svinö, och undantag för flera bostadshus har anhållits om även för andra motsvarande fastigheter, men inte beviljats. Kravet på en likvärdig behandling av markägarna innebär att ett beviljande av de ansökta undantagen skulle medföra att även de andra motsvarande fastigheterna i området borde erhålla motsvarande byggrätt. Detta skulle märkbart öka antalet egnahemshus på Svinö, vilket är i strid med bestämmelserna i området delgeneralplan och därmed försvåra planläggningen och genomförandet av delgeneralplanen. Områdets särskilda natur- och kulturhistoriska värden, avsaknaden av kommunal teknik samt dåliga vägförbindelser stöder inte heller en ökning av bostadsbyggnation på Svinö.

Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan. Den ansökta byggnaden har erhållit bygglov som ekonomibyggnad, och faktumet att den använts som bostadsbyggnad i strid med bygglovet utgör inte ett särskilt skäl som skulle stöda ett beviljande av de ansökta undantagen. Det ansökta undantaget skulle medföra i 171 § i MarkByggL avsedda olägenheter för planläggningen, genomförande av planen och annan reglering av områdesanvändningen. Förutsättningarna att förverkliga det ansökta projektet ska utredas i samband med en planläggning av området, där också de övriga fastighetsägarnas byggbehov och annan markanvändning i området kan beaktas.

#### Bygginskränkningar

- 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.)
- Byggande i strid med gällande delgeneralplan med rättsverkningar (MarkByggL 43 §).
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

#### Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2024-5026

Lägeskarta och situationsplan

#### Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner inte med stöd av 171 § i MarkByggL de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5026 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.