

Avgörande om planeringsbehov och beslut om undantag, Tarkis

Stadsutvecklingsnämnden 05.11.2024
2227/10.03.00.02/2024

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

För fastighet **638-471-2-17** ansöks om lov för byggande av ett egnahemshus (250 m²-vy i 1/2 1 1/2 vån.), en ekonomibygnad (70 m²-vy) samt en bastubygnad (30 m²-vy).

Det är frågan om en gammal byggplats, som varit bebyggd sedan början av 1900-talet. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten ett egnahemshus från början av 1900-talet, men enligt sökande har egnahemshuset och ekonomibygnaderna rivits för några år sedan på grund av säkerhetsskäl.

Avgörande om planeringsbehov har beviljats för samma projekt (egnahemshus 250 m²-vy, ekonomibygnad 70 m²-vy och bastu 30 m²-vy) redan tre gånger, 14.6.2016, 12.6.2018 och 20.5.2020. Byggprojektet har inte inletts ännu, men markanvändningsförhållandena i området har inte förändrats sedan det förra lovet beviljades. Fastigheten är belägen inom ett område som i områdets delgeneralplan anvisats som bostadsområde dominerat av småhus. Området ingår även i Skaftkärr dispositionsplan (godkänd av stadsstyrelsen 2010) och har anvisats som ett kommande bostadsområde.

Fastigheten är registrerad år 1972 och dess areal är 0,2500 ha. Byggplatsen angränsar till Rotnäs vägen som går till Hulma friluftsstuga. Av grundkartan framkommer att det längs med vägen finns flera egnahemshus. Enligt fastighetsregistret har fastighet **638-417-2-18** vägrätt genom byggplatsen. Servitutsrätten måste beaktas vid byggandet. En flyttning av servitutsrätten kan anhållas om via lantmäteriförrättning.

Den ansökta bygggrätten överstiger något den angivna högst tillåtna sammanlagda bygggrätten i byggnadsordningen (10 % av byggplatsens areal). Motsvarande bygggrätt (ca 14 % av byggplatsens areal) har tidigare beviljats för gamla, bebyggda fastigheter inom området för dispositionsplanen för Skaftkärr.

I området finns inte kommunalt vatten- och avloppsnätet. Byggplatsen är belägen ca 5 km från centrum av Borgå och ca 4 km från Vårberga köpcentrum.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ersättande byggnation. Det ansökta byggprojektet stämmer överens med områdets markanvändningsmål då det beläget inom ett område som i delgeneralplanen anvisats som bostadsområde dominerat av småhus.

Markanvändningsförhållandena har inte förändrats efter att det

föregående beslutet beviljades. 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 är frågan om en redan bebyggd liten byggplats, förekommer det särskilda skäl som stöd för undantaget från byggplatsens storlek (Bygg nO 4.1). Det ansökta byggprojektet medför inte olägenheter för planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändning, då det genomförs i enlighet med de givna lovvillkoren i beslutet.

Det ansökta byggprojektet överstiger något den högsta tillåtna byggrätten enligt bestämmelserna i byggnadsordningen (ByggnO 4.2). Då man tar i beaktande av det är frågan om byggande av motsvarande omfattning som vad tidigare beviljats lov för, förekommer det särskilda skäl som stöd för ansökan. Det ansökta byggprojektet medför inte olägenheter för planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändning, då det genomförs i enlighet med de givna lovvillkoren i beslutet.

Bygginskränkning

- Byggande på ett område i behov av planering (MarkByggL 16 §).
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2024-503
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 de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2024-5032 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.