

Avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Jackarby

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025 § 97
200/10.03.00.03/2025

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om lov för ändringen av användningsändamålet för en f.d. skolbyggnad (726 m²-vy) samt för byggandet av en ekonomibyggnad (80 m²-vy).

Lov anhålles om för att ändra den tidigare skolbyggnaden till en byggnad med en till fem bostadslägenheter och/eller arbets-, kontors-, fest- och affärslokaler. Avsikten är att byggnaden även ska kunna användas för inkvarterings-, restaurang- och kursverksamhet.

Fastighetens areal är 6 071 m² och den är registrerad 13.12.2012. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret är skolbyggnaden från år 1953. Enligt ansökan finns det också en ekonomibyggnad (68 m²-vy) på byggplatsen.

Lov för motsvarande byggprojekt har beviljats åren 2010 och 2012. Tillstånden har löpt ut. Enligt de tidigare tillståndsbesluten var avsikten då var att bygga om skolbyggnaden till ett bostadshus (högst 5 bostäder), vilket också kunde användas för specialboende som servicebostäder eller servicehus.

Platsen är belägen inom Jackarby byområde och har goda vägförbindelser. Byggplatsen är ansluten till det kommunala vattennätet och kan anslutas till det kommunala avloppsnätet.

Motiveringar

Det ansökta projektet gäller en ändring av användningsändamålet för en före detta skolbyggnad. Det finns inte längre användning för byggnaden som skola, eftersom skolverksamheten upphörde redan år 2009. Byggnaden har varit i privat ägo sedan år 2012.

Genom att tillåta en ändring av användningsändamålet möjliggörs en ändamålsenlig användning av en existerande byggnad, vilket stöder en hållbar utveckling. Byggnaden är byggd på 1950-talet och kan användas för det ansökta ändamålet utan att byggnadens exteriör ändras märkbart.

I ansökan finns uppräknade många olika alternativa användningsändamål för den f.d. skolbyggnaden. För att kunna bevilja avgöranden om planeringsbehov och undantag, måste det vara möjligt att bedöma konsekvenserna av den kommande verksamheten och avgöra dess lämplighet för byggplatsen. Den ansökta byggplatsen är belägen inom ett byområde med året om bosättning, och den kommande verksamheten får inte medföra olägenheter för byområdet och dess invånare. Med beaktande av byggplatsens läge inom byområdet, lämpar sig byggplatsen bäst för

boende, men även småskaliga arbetsutrymmen som hänför sig till boende eller som är i överensstämmelse med boendet och byområdet kan tillåtas. Vid etableringen av verksamheten ska beaktas att all parkering måste rymmas inom byggplatsens område samt att verksamheten inte får förorsaka buller-, lukt- eller andra olägenheter för invånarna. Byggplatsens läge är inte lämpligt för lager- eller industriverksamhet. Även trafikförhållandena och faktumet att vägen löper genom ett tätbebyggt byområde måste beaktas och verksamheter som förutsätter mycket trafik eller tung trafik är inte lämpliga för området. Byggplatsen kan anslutas till det kommunala avloppsnätet, vilket är en förutsättning för att kunna utveckla verksamheten inom byggplatsen.

På basen av ovanstående kan konstateras att då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med villkoren i beslutet, medför det inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster, är lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.

Den ansökta omfattningen av byggandet avviker från föreskrifterna i byggnadsordningen i Borgå. I byggnadsordningen finns inte föreskrifter om den ansökta typen av boende utanför detaljplanerade områden. Även byggplatsens sammanlagda våningsyta överstiger 10 % av byggplatsens areal såsom det tillåts enligt föreskrifterna i byggnadsordningen. Då man tar i beaktande att det är frågan om utnyttjande av en existerande stor byggnad och byggande av därtill hörande ekonomibyggnad, förekommer det särskilda skäl som stöd för ansökan. Då det ansökta projektet genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet, medför det inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvårar inte uppnående av målen för naturvården, försvårar inte uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Bygginskränkning:

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

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2025-5012

Lägeskarta och situationsplan

Kaupunkikehitysjohtaja

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 638-2025-5012

i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden konstaterade att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggl 137 § för beviljande av bygglov och godkände med stöd av 171 § i MarkByggl det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5012 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.