

Undantagsbeslut, Seitlax

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025
2591/10.03.00.03/2024

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

För fastigheterna 638-460-1-37 och 638-460-1-39 anhålles om undantag för byggandet av ett fritidsbostadshus (40 m²-vy), två ekonomibyggnader (sammanlagt 35 m²-vy) samt uppbevarande av husvagn. Alternativt anhålles om undantag för de existerande ekonomibyggnaderna och uppbevarande av husvagn på fastigheterna.

Den ansökta byggplatsen består av två fastigheter: 638-460-1-37 (registrerad 22.7.2009, areal 1,1515 ha) och 638-460-1-39 (registrerad 19.8.2011, areal 1,0 ha areal). Deras sammanlagda areal är 2,15 ha. Fastighet 638-460-1-37 angränsar till stranden och strandlinjens längd är ca 110 meter. Från styckningsprotokollen framgår att fastigheterna i första hand är avsedd för skogsbruksändamål.

I ansökan finns redogjort för den nuvarande byggnadsbeståndet på fastigheterna. På fastighet 638-460-1-37 finns en ekonomibyggnad (ca 12 m²-vy, byggnadsår okänt). År 2023 har sökande påbörjat en utvidgning av byggnaden med ca 12 m²-vy. Byggnaden är belägen endast 15 meter från stranden. På fastigheten uppbevaras även en husvagn delar av året. På fastigheten 638-460-1-39 finns en ekonomibyggnad (ca 10 m²-vy, byggd 2014). I byggnads- och lägenhetsregistret finns ingen notering om byggnader på den ansökta byggplatsen. Enligt stadens bygglovsregister har det inte beviljats bygglov för fastigheterna.

Den ansökta byggplatsen angränsar till Storträsket, som är en 26,7 ha stor sjö belägen i ett vidsträckt skogsområde. En kartgranskning visar att det enligt byggnads- och lägenhetsregistret invid Storträsket finns tre byggplatser vars fritidsbostäder är byggda mellan 1969–1983. I närheten av Storträsket finns ytterligare tre små fritidsbostäder. Därutöver finns det ännu nio obebyggda fastigheter vid Storträsket, som alla har egen strandlinje. Flera av dem är större än den ansökta byggplatsen. Närmaste året om bosättning finns ca 1,5–2 km från Storträsket.

År 2013 har undantag för byggandet av en fritidsbostad ansökts för den närliggande fastigheten 638-460-1-41, som också angränsar till Storträsket och har en strandlinje på ca 60 meter. Undantagslovet beviljades inte. I beslutet av Nylands närings-, trafik- och miljöcentral (givet 27.11.2013, UUELY/121/07.01/2013) har tagits ställning till byggande vid stränderna av Storträsket. I beslutet framgår att Storträskets strandlinje är ca 3 km lång och ifall alla markägare skulle beviljas bygglov med samma exploatering (en byggplats/60 meter) skulle det betyda 48 nya fritidsbostäder vid Storträsket, vilket

mångfaldigt överskrider den dimensionering som används för byggande vid strand. I beslutets motivering framförs att inom Storträskets strandområde finns det även andra fastigheter, vars byggmöjligheter inte har utretts. Ett avgörande av byggrätten genom ett enskilt undantag äventyrar kravet på ett jämlikt bemötande av markägarna. Ett eventuellt tilläggsbyggande bör utredas skilt genom planering. Då man beaktar planerings- och byggnadssituation i området, fastighetsbildningen inom stomfastighetens område, Borgå stads och miljövårdens negativa utlåtanden samt kravet på ett likvärdigt bemötande av fastigheterna, medför byggandet olägenhet med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Enligt beslutet fanns det inte särskilda skäl som stöd för ansökan.

I Östra Nylands etapplandskapsplan ingår området i ett skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket. I området delgeneralplanen, som saknar rättsverkan, är området anvisat som skyddsområde (S). Storträsket har klassificerats värdefullt på landskapsnivå i en naturinventering som utfördes år 2010 av Östra Nylands förbund. I naturinventeringen konstateras att Storträsket är en sjö med en yta på cirka 26 hektar, belägen i en skogsmiljö. Sjöns omgivning är ovanligt vildmarksartad. Strandlinjen är 3,4 km lång och det finns endast fyra sommarstugor vid stranden. I skogarna kring sjön har det gjorts mycket få kraftiga avverkningar, och i närheten finns inga livligt trafikerade vägar. En utvidgning av fritidsbebyggelsen verkar hota sjöns fridfulla miljö. Strändernas naturtyper är mångsidiga. Området uppfyller kriterierna i MALU-projektet för en på landskapsnivå värdefull naturmiljö. I området förekommer hotade naturtyper och arter av särskilt intresse.

Miljövården i Borgå konstaterar i sitt utlåtande att Storträsket är beläget mitt i ett vidsträckt, väl sammanhängande område som är betydande för det ekologiska nätverket på landskapsnivå och att Storträsket med omgivande skogsområden utgör en på landskapsnivå värdefull naturmiljö. Vid sjöns stränder finns endast tre fritidsbyggnader, och området är ett ovanligt vildmarkspräglad objekt i södra Finland. Det förekommer arter av särskilt intresse. Att tillåta byggnation skulle innebära en betydande risk för områdets naturvärden, och därför bör det ansökta undantagslovet inte beviljas.

En av grannfastigheterna har lämnat in en anmärkning. Ett sammandrag av anmärkningen samt sökandes genmäle finns i det bifogade tillståndsbeslutet. Ett sammandrag av sökandes genmäle till utlåtandet från miljövården i Borgå finns även i tillståndsbeslutet.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader invid stranden av en sjö med naturvärden i ett vidsträckt skogsområde. Det ansökta byggprojektet stämmer inte överens med målen för markanvändningen i området.

I naturutredningen från år 2010 har Storträsket klassificerats som ett värdefullt naturområde på landskapsnivå. I området förekommer

värdefulla naturtyper och sällsynta fågelarter. Enligt utredningen är en utvidgning av fritidsbosättningen ett hot mot områdets naturvärden.

Vid Storträsket finns endast tre fritidsbostäder, som är byggda för över 40 år sedan. Längs med Storträskets stränder finns flera motsvarande fastigheter vars byggbehov inte utretts. Principen om markägarnas likvärdiga bemötande innebär att ifall lov skulle beviljas för det ansökta byggprojektet, borde även motsvarande byggrätt beviljas för de andra motsvarande fastigheterna längs med stränderna av Storträsket. Detta skulle innebära att antalet fritidsbyggplatser i området skulle flerdubblas i förhållande till nuläget och området särdrag och naturvärden skulle äventyras. En motsvarande dimensionering skulle även vara klart större än vad som enligt rättspraxis har ansetts vara möjligt att bevilja med undantagslov och vad som har tillämpats vid utarbetandet av stranddetaljplaner. Förhållandena i området har inte förändrats sedan det föregående nekande beslutet fattades för den närliggande fastigheten inom samma strandområde.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det inte förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan om byggande av fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader eller bevarande av de nuvarande ekonomibyggnaderna och uppbevarande av husvagn på fastigheten. Det ansökta byggprojektet skulle medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvåra uppnåendet av målen för naturvärden och leda till byggande med betydande konsekvenser eller annars ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Bygginskränkning

- 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.)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.1 gällande ekonomibyggnadens avstånd från strandlinjen.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5032

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i MarkByggl inte godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5032 i bilagan.

Paragrafen justeras genast

