

Placeringstillstånd och undantagslov, Molnby

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025
2335/10.03.00.03/2025

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

För fastigheten 638-445-4-14 anhålles om tillstånd att ändra en del av inkvarterings- och konferensbyggnaden till 11 bostadslägenheter. Samtidigt anhålles om lov att installera solpaneler på taket mot söder.

Fastigheten är registrerad 28.9.2021. Fastigheten består av 2 skiften och deras sammanlagda areal är 6736 m².

År 2008 har beviljats bygglov för en inkvarterings- och konferensbyggnad. Enligt ansökan är byggnaden 1585 m²-vy stor. Byggnaden är U-formad, byggd i två våningar och avsedd att påminna om en stor lantbruksbyggnad. Byggnaden är ansluten till vatten- och avloppsnätet.

I närområdet finns året om bosättning i Molnby. Illby, som är belägen ca 1,5-2 km från byggplatsen, är en av de byar som utsågs till serviceby i bystrukturprogrammet, som fullmäktige godkände år 2014.

Byggplatsen är belägen ca 2,5 km från Ilolan koulu mätt från grundkartan längs med körvägen. Fågelvägen är det endast 1,5 km till skolan. Till byggplatsen leder Molnbyvägen, som ansluter via Gamla Viborgsvägen genom Illby bycentrum till Sannäsvägen (allmän väg). Byggplatsen är ca 11 km från Borgå centrum och ca 5,5 km från närmaste motorvägsanslutning.

I områdets delgeneralplan utan rättsverkan angränsar byggplatsen till byområdet (AT-1). Byggplatsen ingår i kulturlandskapet för Illby å, som klassas som en kulturmiljö av intresse på landskapsnivå.

Ur ansökningshandlingarna framgår att det i byggnaden finns fyra (4) lägenheter (3–4 rum+kv, sammanlagt 383 m²), 12 hotellrum (ca 20 m²/hotellrum, sammanlagt 261,5 m²) samt festsal, mötesrum, kök samt f.d. hästklinik. På hotellets hemsida framkommer att det för tillfället finns 80 bäddplatser i hotellet.

Enligt ansökan är avsikten att ändra festsalen, mötesrummet, köket och den f.d. hästkliniken till 11 nya bostadslägenheter (2–3 rum+kv, sammanlagt 807 m²).

Efter ändringen skulle byggnaden omfatta 12 hotellrum (sammanlagt 261,5 m²) och 15 bostadslägenheter (sammanlagt 1190 m²). Den ansökta ändringen skulle göra det möjligt att bo permanent i lägenheterna. Hotellbäddarna skulle minska från 80 bäddar till 36 bäddar. Lägenheternas andel skulle öka till 15 bostadslägenheter och det uppskattade invånarantalet skulle vara ca 50-70 personer.

I situationsplanen har anvisats 42 bilplatser (1 bilplats/hotellrum och 2 bilplatser/bostadslägenhet). Ytterligare har det anvisats 40 cykelplatser och förvaringsutrymme 3 m²/bostad).

Stadsutvecklingsnämnden har redan beviljat ett avgörande om planeringsbehov samt undantagsbeslut för samma projekt den 2.5.2023 § 71. Bygglov ansöktes dock inte inom tidsfristen, varför ett placeringstillstånd och undantagslov ansöks byggprojektet med stöd av den nya bygglagen. Förutsättningarna för att lovets beviljande har inte förändrats sedan det förra lovet beviljades.

Motiveringar:

Det är frågan om ändring av en del av en existerande inkvarterings- och konferensbyggnad till bostadslägenheter. Byggnaden är belägen intill byområdet där det finns året om bosättning från tidigare. Målen för områdets markanvändning stöder det ansökta byggprojektet.

Byggnaden är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Genom att tillåta en ändring av användningsändamålet möjliggörs en ändamålsenlig användning av en existerande byggnad, vilket stöder en hållbar utveckling. Byggnaden är endast 15 år gammal och lämplig för boende, eftersom den är planerad för hotell- och konferensverksamhet. Byggnadens exteriör ändras inte och genom en noggrann planering kan även de ansökta solpanelerna installeras så att områdets värdefulla kulturlandskap inte äventyras.

Trafiken längs med Molnbyvägen ökar något, men det finns inte bosättning längs med vägen som skulle bli störd av en ökad trafik. Trafikökningen längs med Gamla Viborgsvägen är ringa, eftersom det längs med den vägen kör biltrafik till 60–70 byggplatser.

På basen av ovanstående kan konstateras att det ansökta byggprojektet uppfyller förutsättningarna för placering utanför detaljplaneområden enligt 45 § i bygglagen samt förutsättningarna för placering på områden i behov av planering enligt 46 § i bygglagen. Det ansökta byggandet försvårar inte väsentligt utarbetandet av general- eller detaljplaner i enlighet med kommunens planläggningsöversikt, leder inte till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medför sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas, och är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster, då det genomförs i enlighet med lov villkoren i beslutet. Ett lov för det ansökta byggprojektet kan beviljas utan att det har en begränsande inverkan på planeringsalternativen vid en kommande planläggning i området.

I byggnadsordningen för Borgå stad finns inte bestämmelser om den ansökta typen av boende utanför detaljplanerade områden. Men med beaktande av ovanstående, kan konstateras att det även förekommer särskilda skäl som stöd för det ansökta undantaget från bestämmelserna i byggnadsordningen. Det ansökta projektet medför

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, då det genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet.

Bygginskränkning:

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

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2025-5029

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 45 § och 46 § i bygglagen godkänna det i enlighet med 43.1 § bygglagen ansökta placeringstillståndet på område i behov av planering samt med stöd av 57 § i bygglagen det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5029 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.