

Placeringstillstånd och undantagslov, Finnby

Stadsutvecklingsnämnden 10.02.2026
1352/10.03.00.12/2022

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

För fastigheten 638-416-6-178 anhålles om placeringstillstånd för ändring av ekonomibyggnad till egnahemshus (ca 300 m²-vy, 2. vån). Samtidigt anhålls om undantag från bestämmelserna i byggnadsordningen gällande omfattningen av byggandet på byggplatsen.

Fastighetens areal är 4,4 ha och den är registrerad 7.10.1996. På fastigheten finns enligt byggnads- och lägenhetsregistret ett parhus (122 m²-vy, 1,5 vån) från 1954 och en ladugård (162 m²-vy, 1 vån.). Det är frågan om ett bostadshus från återuppbyggnadsperioden med två bostäder. Av situationsplanen framkommer att det på fastigheten dessutom finns en bastubyggnad och tre ekonomibyggnader. År 2008 har beviljats bygglov för en ändring av ladugården till ekonomibyggnad med arbetsutrymmen. Bygglovets slutsyn har däremot inte verkställts inom utsatt tid och bygglovets har förfallit. Fastigheten är ansluten till vatten- och avloppsnätet.

Byggplatsen är belägen invid Hambovägen i ett område där det uppstått tät oplanerad året om byggelse. Under de senaste 20 åren har lov för ett flertal nya byggplatser ansökts i området, av vilka endast ett fåtal har beviljats. Det aktuella byggprojektet avviker från de tidigare projekten eftersom det gäller utnyttjande av en befintlig byggnad. Den ansökta byggplatsen är dessutom till sin omfattning större än de andra bebyggda fastigheterna i området.

Utkastet till en ny delgeneralplan för de centrala stadsområdena i Borgå är för tillfället framlagd till påseende. I utkastet till delgeneralplanen ingår det ansökta byggprojektet i ett område anvisat som ett bostadsområde dominerat av småhus (AP-4). Enligt planbestämmelserna är området avsett för glest boende i tätortsområden och det finns möjligheter till kompletteringsbyggande i området. Området utgör ett område i behov av planering.

Mot ansökan har lämnats in två anmärkningar. En sammanställning av anmärkningarna finns i det bifogade tillståndsbeslutet.

Motiveringar

Det är frågan om ändring av användningsändamålet för en existerande byggnad. Byggnaden är belägen inom ett område där det från tidigare finns året om bosättning. Det ansökta byggprojektet är i enlighet med målen för markanvändningen i området.

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 har redan genomgått omfattande ändrings- och renoveringsarbeten och största delen av byggnaden används i nuläge som arbetsutrymmen. Det ansökta byggprojekt ändrar inte byggnadens exteriör. Således förändras inte heller landskapsbilden och det ansökta byggprojektet passar bra in i den bebyggda miljön och landskapet.

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 lovvillkoren i beslutet. Ett lov för det ansökta byggprojektet kan beviljas utan att det har en begränsande inverkan på planeringsalternativen i den pågående planläggning i området.

Det ansökta byggprojektet avviker från bestämmelserna i byggnadsordningen för Borgå stad beträffande omfattningen av byggandet. Med beaktande av ovanstående, kan dock konstateras att det 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 i område i behov av planering (Lagen om områdesanvändning 16 §)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2026-5002
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 godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5002 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.