

Undantagslov, Åby

Stadsutvecklingsnämnden 07.04.2026 § 72
829/10.03.00.03/2026

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

För fastigheten **638-482-1-55** anhålles om undantagslov för en
existerande fritidsbostadsbyggnad (ca 50 m²-vy).

Enligt ansökan har fritidsbostadsbyggnaden färdigställts
uppskattningsvis år 1954. Trots arkivundersökningar har det
ursprungliga bygglovets inte hittats, varför man nu ansöker om lov på
nytt för en fritidsbostad som byggdes för omkring 70 år sedan.

Fastighetens areal är 2 590 m² och den är registrerad 4.1.1973.
Byggnadsnämnden i Borgå landskommun har 9.9.1970 enhälligt
beviljat undantag från byggnadsordningen för utbrytning av ett ca
2500 m² stort område till en självständig lägenhet och beslutat att
godkänna den som byggplats. Enligt de uppgifter som finns i
styckningsprotokollet från 1973 har fastigheten varit byggd sedan
1955. Även i ett köpebrev från 1970 framgår det att på området finns
en sommarstuga.

Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns från på fastigheten en
fritidsbostadsbyggnad (30 m²-vy) från 1954. Enligt ansökan är
våningsytan för fritidsbostadsbyggnaden 50 m²-vy, bastubyggnaden
23 m²-vy och ekonomibyggnaden 10 m²-vy. Byggplatsens
sammanlagda byggda våningsyta är således 83 m²-vy, vilket
stämmer överens med bestämmelserna i byggnadsordningen.

På basen av grundkartan är fritidsbostadsbyggnaden belägen utanför
området med risk för översvämning, i närheten av +4 meters
höjdkurvan. Avståndet mellan byggplatsen och strandlinjen är svårt
att bedöma, eftersom havsviken framför fastigheten har vuxit igen
och blivit sankmark. Fastigheten har ingen egen strandlinje, utan
mellan fastigheten och stranden finns ett smalt åkerområde. Från
fastigheten öppnar sig fri sikt mot Pirlaxfjärden.

År 1959 var moderlägenhetens areal 38,75 ha. I dagens läge finns
det inom moderlägenhetens område sju (7) fastigheter, samtliga
fastigheter är bebyggda. Moderfastighetens strandlinjes längd är ca
300 meter. Den ansökta byggplatsen är den enda fastigheten inom
strandområde, de övriga fastigheterna är utanför strandområdet invid
Gäddragsvägen.

Motiveringar

Det är frågan om ansökan om lov för en fritidsbostadsbyggnad som
finns i byggnads- och lägenhetsregistret, men vars
bygglovshandlingar saknas. Enligt olika protokollshandlingar som
hittats är fritidsbostadsbyggnaden byggd i början av 1950-talet.

Byggplatsen har således varit bebyggd i 70 år, och omfattningen av byggnationen på byggplatsen och landskapsbilden förändras inte till följd av det ansökta undantagslovet. Byggplatsens areal uppfyller inte minimikraven på storlek för byggplats, men undantag för detta har beviljats redan år 1970.

Med beaktande av när fastigheten har bebyggts, undantaget som beviljats för styckningen av fastigheten till byggplats, byggplatsens läge inom moderlägenhetens område samt de övriga fastigheternas byggnadsbestånd och läge inom moderlägenhetens område, kan undantagslov för det ansökta byggprojektet beviljas med stöd av markägarnas jämlika bemötande. Fastigheten är en av det två första fastigheterna som styckats från moderlägenheten och som bebyggts redan på 1950-talet. De senare styckningarna har skett i mitten av 1980-talet och även de fastigheterna har erhållit bygglov.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan. Då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med villkoren i beslutet, medför det inte sådan olägenhet som avses i 57 § i bygglagen 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 har annars inte betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Bygginstränkning

- 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. (Lagen om områdesanvändning 72 § 1 mom.)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.

Bilagor

Tillståndsbeslutet 638-2026-5021

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5021 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5021 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.