

Placeringstillstånd och undantagslov, Kullo

Stadsutvecklingsnämnden 07.04.2026 § 73
828/10.03.00.12/2026

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

För fastigheten **638-440-1-114** anhålles om lov för byggande av ett egnahemshus (ca 145 m²-vy, 2 vån.) och två ekonomibyggnader (sammanlagt 120 m²-vy, 1 vån.). Samtidigt rivs nuvarande byggnader.

Fastighetens areal är 4300 m² och den är registrerad 22.2.1990. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten ett egnahemshus (142 m²-vy, 1 vån.) från år 1991 och en ekonomibyggnad (20 m²-vy). Ur ansökan framkommer att avsikten är att bygga det ersättande egnahemshuset på samma ställe som det nuvarande. I närheten av byggplatsen finns allmän vattenledning, men i området finns inte avloppsnet.

Kullo är en av de byar som utsågs till servicebyar i programmet för bystrukturen, som stadsfullmäktige godkände år 2014.

Utarbetande av en ny delgeneralplan för området pågår. År 2017 påbörjades arbetet med att revidera delgeneralplanen för Sköldvik och att utarbeta en delgeneralplan som styr bybebyggelsen i Kullo och Mickelsböle. Planeringsområdet omfattar också delar av byarna Svartbäck, Åminsby, Svartså, Karleby och Söderveckoski. Utredningarna och de preliminära målen var framlagda hösten 2023 och arbetet med utarbetandet av planutkastet påbörjades under år 2024. Enligt de preliminära målen för planläggningen utvecklas Kullo bycentrum som ett område för byaktig bebyggelse i enlighet med programmet för bystrukturen som en serviceby. Den ansökta byggplatsen är belägen inom detta utvecklingsområde för Kullo bycentrum.

Enligt bullerutredning för Borgå (Sitowise 2024) överskrider trafikbullernivån inte godkända riktvärdena för boende på den ansökta byggplatsen.

Motivering

Det är frågan om byggandet av ett ersättande egnahemshus inom det område som i de preliminära målen för områdets pågående planläggningen anvisats som utvecklingsområde för Kullo bycentrum. I närheten av byggplatsen finns året om bosättning. Det finns väg fram till byggplatsen, den kan anslutas till vattenledningsnätet och trafikbullernivån överskrider inte godkända riktvärdena för boende. Byggplatsen lämpar sig fortfarande för boende och det ansökta byggandet är lämpligt med tanke på landskapet.

Det ansökta byggprojektet orsakar inte särskilda kostnader för staden eller staten och byggandet medför inte olägenheter för grannarna. Det ansökta byggprojektet stämmer överens med målen i den pågående delgeneralplanen samt stöder utvecklingen av Kullo bycentrum och medför inte olägenheter med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen.

Det ansökta byggandet försvårar inte väsentligt utarbetandet av den påbörjade generalplanen för området, 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.

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 projektet avviker från bestämmelserna i Borgå stads byggnadsordning gällande byggplatsens storlek. Det är fråga om en redan bebyggd byggplats och det förekommer därmed 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.

Bygginskränkning

- Byggande på ett område i behov av planering (Lagen om områdesanvändning 16 §)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2026-5020

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 638-2026-5020 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade 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 638-2026-5020 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.