Placeringstillstånd och undantagslov, Karsby

Stadsutvecklingsnämnden 24.11.2026
2431/10.03.00.03/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen
planhandläggare Annuka Debenjak-Ijäs
lupavalmistelu@porvoo.fi

För fastigheten 638-433-17-0 anhålles om placeringstillstånd och undantagslov för att ändra användningsändamålet för en daghemsbyggnad till ett bostadshus för permanent boende (ca 370 m²-vy, 2 våningar, 2 bostäder). Daghemsverksamheten på fastigheten har upphört och fastigheten kommer inte i framtiden att tas i bruk för småbarnspedagogik.

Fastighetens landareal är cirka 0,6 ha och den har registrerats 29.10.1974. Daghemsbyggnaden har uppförts år 1920. På fastigheten finns en ekonomibyggnad (125 m²-vy) som bevaras. Den personalbostadsbyggnad (276 m²-vy) som syns på grundkartan och i situationsplanen, som bifogats till ansökan, har rivits under sommaren 2026.

Enligt den fasadritning som bifogats ansökan ska byggnaden förses med en ny trappa och en ny ingång. Daghemsbyggnaden ansluts till vatten- och avloppsnätet. Byggplatsen har en väganslutning till Karsbyvägen.

Byggplatsen är belägen inom ett nationellt värdefullt landskapsområde (VAMA, Borgå ådals odlingslandskap) samt inom en kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. I Östra Nylands etapplandskapsplan utgör fastigheten en del av ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. I delgeneralplanen över byar och glesbygd, som saknar rättsverkningar, är fastigheten anvisad som jordbruksområde, värdefull landskapshelhet (MV-1) samt som ett kulturhistoriskt, landskapsmässigt eller till sina naturförhållanden betydelsefullt område. Karsbyvägen, som löper längs fastighetens nordöstra kant, är i planen dessutom anvisad som historisk eller ur landskapets helhet sett viktig väg.

Byggplatserna i området är grupperade mellan de vidsträckta åkerområden på ett sätt som är karakteristiskt för landsbygdslandskapet. Intill den ansökta byggplatsen, längs Karsbyvägen, finns fyra andra byggplatser med egnahemshus. Längre bort, cirka 300 meter norrut och cirka 400 meter söderut, finns bebyggelsekoncentrationer med egnahemshus. Av dessa har det norra området Iso-Huovila i delgeneralplanen anvisats som ett utvidgningsområde för bycentrum (AT-2), medan det södra området har anvisats som område för bycentrum (AT-1).

Motiveringar

Det är fråga om ändring av användningsändamålet för en tidigare daghemsbyggnad till bostadshus för permanent boende inom ett område i behov av planering enligt 16 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning.

Byggplatsen ansluts till vatten- och avloppsnätet och är till sin storlek och sitt läge lämplig för permanent boende. Den byggnad som använts för daghemsverksamhet är större än ett normalt egnahemshus. Det är därför naturligt att inrymma två bostäder i byggnaden. Den trappa och ingång som krävs med anledning av ändringen av användningsändamålet är en åtgärd med ringa konsekvenser.

Utifrån kartgranskningen ansluter den ansökta byggplatsen på ett naturligt sätt till den grupp av egnahemshus som finns längs med Karsbyvägen. Ändringen av byggnadens användningsändamål medför därför ingen betydande förändring av eller avvikelse från markanvändningen i närområdet.

Byggplatser av det slag som ansökan gäller, där det redan finns en byggnad som i årtionden utgjort en del av områdets landskapsbild och som anvisats för annan verksamhet men som med endast mindre ändringar lämpar sig för boende, är ovanliga. Ett beviljande av det ansökta undantagslovet leder därför inte till någon betydande ökning av det permanenta boendet i området.

Undantaget från byggnadsordningens föreskrifter om högsta tillåtna antal bostäder samt största tillåtna våningsyta för ett egnahemshus möjliggör fortsatt användning av byggnaden och bidrar till att den nu över 100 år gamla byggnaden bevaras som en del av det värdefulla kulturlandskapet. Den ansökta ändringen av användningsändamålet främjar därmed genomförandet av de markanvändningsmål som anges i landskapsplanen och delgeneralplanen. Det finns således särskilda skäl som stöd för ansökan.

På basen av det ovan anförda 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. Med de villkor som anges i tillståndsbeslutet försvårar det ansökta byggandet inte väsentligt utarbetandet av general- eller detaljplaner i enlighet med kommunens planläggningsöversikt, leder inte till sådant byggande med betydande konsekvenser och medför inte sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas. Det ansökta lovet kan beviljas utan att det har en begränsande inverkan på planeringsalternativen vid en senare planläggningen av området.

Vidare kan det konstateras att det finns särskilda skäl som stöder det ansökta undantaget från byggnadsordningens föreskrifter. Med de villkor som anges i tillståndsbeslutet medför det ansökta projektet inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvårar inte

uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön och leder inte till byggande med betydande konsekvenser och har inte annars betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

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

Bilagor
Tillståndsbeslut 638-2026-5046
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 638-2026-5046 i bilagan.

Beslutet justeras genast.