

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Bengtsby

Kaupunkikehityslautakunta 05.09.2023 § 120
1809/10.03.00.02/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa muuttaa nykyinen lomarakennus (n. 90 k-m², 1,5 krs.) ja sivulomarakennus (38 k-m², 1 krs.) omakotitaloksi ja sivuasunnoksi.

Kiinteistön pinta-ala on 5 366 m² ja se on rekisteröity 17.11.2018. Kiinteistö muodostettiin alun perin 7.12.1925, ja sen pinta-ala oli tuolloin 3 495 m². Sen jälkeen on ostettu lisämaata vuosina 2007 ja 2018.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla on 1800-luvun puolivälissä rakennettu vanha asuintalo, joka on hakemuksen mukaan siirretty kiinteistön alueelle 1900-luvun alussa ja toiminut vakituksena asuntona. Rakennuksen käyttötarkoitus on myöhemmin muutettu rekisteriin loma-asunnoksi. Kiinteistöllä on myös sivulomarakennus, jolle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2013.

Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueen ulkopuolella (yli 200 metrin päässä rantaviivasta) kahden omakotirakennuspaikan vieressä. Lähellä on yleinen vesi- ja viemäriverkko, johon rakennuspaikka voi liittyä.

Alueella on voimassa Onaksen ja Hakasalon osayleiskaava (hyväksytty 14.5.2001). Kaavaa laadittaessa edellytettiin, että ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkojen on oltava kooltaan vähintään 5000 m². Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei silloin täyttänyt tätä vaatimusta, ja se osoitettiin loma-asuntoalueeksi (RA-1). Nykyisin rakennuspaikan pinta-ala on yli 5 000 m², mikä täyttää erillispientalojen alueita (AO) koskevan rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimuksen. Rakennuspaikka rajautuu kahteen ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkaan, jotka on osoitettu erillispientalojen alueiksi (AO). Lähistölle on lisäksi osoitettu uusia rakennuspaikkoja kyläkeskuksen alueelta (AT).

Kaavakarttatarkastelun perusteella voidaan todeta, ettei kaava-alueella ole vastaavia rakennuspaikkoja, joilla olisi vanhaa rakennuskantaa ja jotka sijoittuisivat ranta-alueen ulkopuolelle lähelle ympärivuotista asutusta alueilla, jotka on osayleiskaavassa osoitettu AO- tai AT-alueiksi.

Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä kulttuurimaisemassa. Rakennuspaikan rakennuksiin ei tehdä muutoksia, vain ainoastaan niiden käyttötarkoitus muutetaan.

Perustelut:

Hakemus koskee loma-asunnon ja sivuloma-asunnon muuttamista omakotitaloksi ja sivuasunnoksi. Hakemuksen kohteena oleva rakennushanke poikkeaa alueen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksistä, joiden mukaan rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).

Kaksi viereistä rakennuspaikkaa on osoitettu erillispientalojen alueiksi (AO). Lähistöllä on myös kyläkeskuksen alue (AT). Alueella on vesi- ja viemäriverkko.

Suunnittelutarveratkaisu

Kaavakarttatarkastelulla voidaan todeta, ettei kaava-alueella ole muita vastaavia rakennuspaikkoja, jotka sijaitsevat ranta-alueen ulkopuolella, joilla on olemassa oleva vanha vakituiseen asumiseen rakennettu asuintalo ja joiden lähiympäristössä on ainoastaan vakituiseen asumiseen osoitettuja alueita. Lupa haetulle rakennushankkeelle voidaan myöntää kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen perusteella ilman että se aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, kun se toteutetaan lupapäätöksen ehtojen mukaisesti.

Rakennuspaikka on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa, mutta koska kyse on käyttötarkoituksen muutoksesta, haettu rakennushanke on päätöksen lupaehdoilla sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Poikkeaminen osayleiskaavan määräyksistä

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka rajautuu ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoihin ja se sijaitsee ranta-alueen ulkopuolella. Rakennuspaikan pinta-ala täyttää nykyisin alueen osayleiskaavassa erillispientalojen alueille (AO) osoitetun rakennuspaikan vaatimukset, ja rakennuspaikka voidaan liittää vesi- ja viemäriverkoston. Rakennuspaikalla sijaitseva asuintalo on alun perin rakennettu ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Haettu muutos vastaa AO-alueille sallittua rakentamista.

Edellä esitetyn perusteella on olemassa erityisiä syitä hakemuksen tueksi. Edellytykset rakennuspaikan käyttämiseen ympärivuotiseen asumiseen ovat muuttuneet silloin kun kiinteistön pinta-ala on kasvanut ja rakennuspaikan liittäminen vesi- ja viemäriverkoston on tullut mahdolliseksi. Kaavakarttatarkastelulla voidaan todeta, ettei kaava-alueella ole rakennuspaikkoja, joiden rakennuskanta ja sijainti olisivat vastaavanlaiset. Koska kyse on käyttötarkoituksen muutoksesta, mitään uutta ei rakenneta eikä alueen maisemakuva muutu.

Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.
- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa oikeusvaikutteinen osayleiskaavaa (MRL 43 §)

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5028
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja hyväksyy MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5028 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta totesi, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja hyväksyi MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5028 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.