

Poikkeamispäätös, Veckjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 21.11.2023 § 160
2572/10.03.00.03/2023

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan poikkeamista lomarakennuksen rakentamiselle (korkeintaan 100 k-m²). Samalla nykyinen lomarakennus muutetaan sauna- ja vierasmajarakennukseksi (noin 50 k-m²).

Kiinteistö on rekisteröity 8.2.1963 ja sen maapinta-ala on 0,7030 ha. Kiinteistön rantaviivan pituus on 155 metriä pitkä. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on lomarakennus (50 k-m²) vuodelta 1962. Rakennus sijaitsee noin 10 metrin päähän rannasta.

Rakennuspaikka sijaitsee Hasselholmenin luoteisrannalla. Asemapiirroksen mukaan uusi lomarakennus sijoitetaan olemassa olevan lomarakennuksen kaakkoispuolelle noin 40 metriä rannasta ja noin 13 metriä järven vedenpinnan yläpuolelle. Asemapiirroksessa on osoitettu myös tieyhteys rakennuspaikalle. Tällä hetkellä rakennuspaikalle pääsee vain veneellä.

Maastokäynnillä 13.9.2021 todettiin, että uudelle lomarakennukselle valittu sijaintipaikka on sopiva, kun otetaan huomioon alueen topografia ja rakennuskanta. Tavoitteena on sijoittaa uudisrakennus samaan pihapiiriin kuin nykyinen rakennus ilman, että se sijoitetaan rakennuspaikan korkeimmalle kohdalle. Sijoituspaikasta on myös mahdollista rakentaa turvallinen polku rakennusten välille ilman suuria maaston muokkauksia, jotka tuhoaisivat rantamaisemaa. Rakennuspaikalle rakennetaan tie idästä, ja sitä pitkin pääsee helposti uudisrakennukseen.

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa uusitaan parhaillaan. Osayleiskaavaa varten laaditussa luontoinventoinnissa lähialueet on todettu paikallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiksi. Haettu rakentaminen sijoittuu näiden alueiden ulkopuolelle.

Lähialueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkkoa.

Perustelut

Hankkeessa on kysymys korvaavasta rakentamisesta, joten hakemuksen tueksi on erityinen syy (MRL 72 §).

Nykyinen lomarakennus muutetaan yhdistetyksi sauna- ja vierasmajarakennukseksi. Rakennus sijaitsee ainoastaan 10 metriä rannasta, mutta kyse on olemassa olevan rakennuksen uudelleenkäytöstä ja alueen rantamaisema ei muutu. Näin ollen rakennusjärjestyksen kohdista 5.1 ja 5.2 haettujen poikkeamisten myöntämisen tueksi on olemassa erityisiä syitä koskien rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta ja käyttötarkoitusten yhdistämistä.

Uusi lomarakennus sijoitetaan noin 40 metriä rannasta olemassa olevan rakennuksen kaakkoispuolelle. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan topografia ja olemassa oleva rakennuskanta, ehdotettu lomarakennuksen paikka on sopiva rakentamiseen ja haettu uudisrakentaminen voidaan huolellisella suunnittelulla sopeuttaa rantamaisemaan. Näin ollen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 haetun poikkeamisen myöntämisen tueksi on olemassa erityisiä syitä koskien rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta.

Haettu uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan pihapiiriin, eikä se vaaranna Hasselholmenin luonnonarvojen säilymistä.

Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisrajoitus:

- Rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom.)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 koskien rakennusten etäisyyttä rannasta.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.2 koskien rakentamisen määrää ranta-alueella.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5035
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5035 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5035 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.