

Suunnittelutarveratkaisu, Saksala

Kaupunkikehityslautakunta 10.09.2024 § 226
1806/10.03.00.02/2024

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa omakotitalon (korkeintaan 250 k-m², 1 krs.), terassin (noin 140 m²), autokatoksen sekä uima-altaan rakentamiselle. Nykyinen lomarakennus ja autotalli puretaan.

Kiinteistön pinta-ala on 0,7250 ha ja se on rekisteröity 8.4.1972. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on lomarakennus vuodelta 1948 sekä aittarakennus vuodelta 2001. Sen lisäksi kiinteistöllä on myös pieni autotalli ja saunarakennus, joita ei ole merkitty rekisteriin.

Vastaavalle rakennushankkeelle on myönnetty lupa vuonna 2020 (kaupunkikehityslautakunta 22.9.2020 § 129). Tämä lupapäätös ei ole enää voimassa, mutta alueen maankäytölliset olosuhteet eivät ole muuttuneet mainitun päätöksen myöntämisen jälkeen.

Asemapiirroksen mukaan uusi omakotitalo sijoitettaisiin nykyisen lomarakennuksen lähelle melko tasaiselle alueelle, jolla nyt on nurmikko. Hakemuksen mukaan nykyinen lomarakennus puretaan sen jälkeen, kun omakotitalo on rakennettu.

Rakennuspaikka sijaitsee Porvoonjoen varressa sijaitsevan rinteessä itäpuolella. Rinteessä on asuintaloja kolmessa rivissä. Haettu rakennuspaikka on ylimmässä rivissä. Alueen osayleiskaavassa (ei oikeusvaikutteinen) on rinteessä alaosan rakennuspaikat osoitettu kyläkeskuksen laajenemisalueeksi (AT-2), kun taas rinteessä ylempänä sijaitsevat kaksi rakennuspaikkaa kuuluvat maa- ja metsätalousalueeseen, arvokas metsämaisema (MU-1).

Rakennuspaikka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021) ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Alueella rakentaminen edellyttää siten erittäin huolellista suunnittelua, jotta rakentaminen sopii maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennuspaikan läheisyyteen on myönnetty rakennuslupia uusille omakotitaloille.

Rakennuspaikalta ja sen viereisiltä kiinteistöiltä on tehty arkeologisia löytöjä 1960-luvulta lähtien. Porvoon museo on teettänyt rakennuspaikalla koekaivauksia, joiden perusteella muinaisjäännösalueen rajaus on korjattu. Haettu rakentaminen sijoittuu uuden rajauksen ulkopuolelle.

Maastokäynnillä 1.9.2020 todettiin, että omakotitalolle ehdotettu paikka on sopiva maisemalliselta kannalta. Kun omakotitalo rakennetaan yksikerroksisena lähelle nykyistä lomarakennusta, sijaitsee se melko tasaisella alueella, joten talo ei näy häiritsevästi valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Tumma väriyty

sopeuttaa rakennuksen sekä kulttuuri- että rakennettuun ympäristöön ja maisemakuvaan.

Rakennuspaikka rajautuu ympärivuotiseen asutukseen. Yleinen vesi- ja viemäriverkko sijaitsee Köykilintien ja Saksalantien varrella 100–200 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta.

Perustelut

Haettu hanke käsittää omakotitalon rakentamisen lomarakennuksen tilalle valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Porvoon jokilaaksossa. Alue on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennuspaikka on todennäköisesti liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakentamalla uusi omakotitalo nykyisen lomarakennuksen läheisyyteen, hankkeen seurauksena rakennuspaikan maisemakuva ei muutu merkittävästi eivätkä alueen maisema-arvot heikenny. Kun otetaan huomioon, että on kyse jo rakennetusta rakennuspaikasta sekä rakennuspaikan sijainti jo olemassa olevien omakotitalojen läheisyydessä, voidaan lupa haetulle rakennushankkeelle myöntää kiinteistönomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimuksen perusteella ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Haettu hanke sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sekä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Kun uudisrakentaminen toteutetaan hyvällä ja huolellisella suunnittelulla päätöksen lupaehdoilla, niin voidaan varmistaa, että se on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5027
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5027 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5027 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

