

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Tarkkinen

Kaupunkikehityslautakunta 05.11.2024
2227/10.03.00.02/2024

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

Kiinteistölle **638-471-2-17** haetaan lupaa omakotitalon (250 k-m², 1/2 1 1/2 krs.), talousrakennuksen (70 k-m²) sekä saunarakennuksen (30 k-m²) rakentamiselle.

Kyseessä on vanha rakennuspaikka, joka on ollut rakennettu 1900-luvun alusta. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on omakotitalo 1900-luvun alusta, mutta hakijan mukaan omakotitalo ja talousrakennukset purettiin jo muutama vuosi sitten turvallisuussyistä.

Samalle hankkeelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu (omakotitalo 250 k-m², talousrakennus 70 k-m² ja sauna 30 k-m²) jo kolme kertaa, 14.6.2016, 12.6.2018 ja 26.5.2020. Rakennushanketta ei ole aloitettu mutta alueen maankäytölliset olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen luvan myöntämisen jälkeen. Kiinteistö sijaitsee alueella, joka alueen osayleiskaavassa on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Alue kuuluu myös Skaftkärrin kaavarunkoon (kaupunkihallituksen hyväksymä 2010), jossa se on osoitettu tulevaisuuteen asuinalueeksi.

Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1972 ja sen pinta-ala on 0,2500 ha. Rakennuspaikka rajautuu Rotnäsintiehen, joka johtaa Humlan majalle. Peruskartan mukaan tien varrella on useita omakotitaloja. Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistöllä **638-471-2-18** on tieoikeus ko. rakennuspaikan läpi. Rasiteoikeus on huomioitava rakentamisessa. Maanmittaustoimituksella voi hakea rasiteoikeuden siirtämistä.

Haettu rakennusoikeus ylittää vähäisesti rakennusjärjestyksen salliman rakennuspaikan yhteenlasketun enimmäisrakennusoikeuden (10 % rakennuspaikan pinta-alasta). Vastaavia rakennusoikeuksia (noin 14 % rakennuspaikan alasta) on aiemmin myönnetty vanhoille, rakennetuille kiinteistöille Skaftkärrin kaavarungon alueella.

Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkkoa. Rakennuspaikka sijaitsee noin 5 km Porvoon keskustasta ja noin 4 km Kevätkummun ostoskeskuksesta.

Perustelut

Kyseessä on korvaavasta rakentamisesta. Hanke on alueen maankäyttötavoitteiden mukainen sijoituessaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asuntoalueelle. Maankäytölliset olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen päätöksen myöntämisen jälkeen. Hanke ei päätöksessä mainituilla ehdoilla

aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestelylle.

Kysymys on jo rakennetusta pienestä rakennuspaikasta, joten rakennus paikan koosta (RakJ 4.1) poikkeamiselle on erityinen syy. Hanke ei päätöksessä mainituilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Haettu rakennushanke ylittää vähäisesti rakennusjärjestyksen salliman enimmäisrakennusoikeuden (RakJ 4.2). Kun otetaan huomioon, että kyseessä on rakentaminen samassa laajuudessa kuin aiemmin myönnettyillä luvilla, on hakemuksen tueksi erityisiä syitä. Hanke ei päätöksessä mainituilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamisrajoitus

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet

Lupapäätös 638-2024-5032
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5032 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.