

## Poikkeamispäätös, Tyysteri

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2024  
2228/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot  
kaavoittaja Camilla Stenberg, [lupavalmistelu@porvoo.fi](mailto:lupavalmistelu@porvoo.fi).

Kiinteistölle **638-474-1-106** haetaan lupaa omakotitalon (enintään 350 k-m<sup>2</sup>), tallin (enintään 200 k-m<sup>2</sup>), aitan (enintään 30 k-m<sup>2</sup>) ja ratsastuskentän rakentamiselle. Nykyinen omakotitalo ja navetta puretaan.

Kiinteistön pinta-ala on 7,6 hehtaaria, ja se on rekisteröity 3.12.1982. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on vuonna 1922 rakennettu omakotitalo. Kiinteistön läpi kulkevat yleiset vesi- ja viemärijohtot. Kiinteistö rajoittuu Mustijokeen.

Maastokäynnillä 23.8.2024 todettiin, että nykyinen omakotitalo on romahtanut ja niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää kunnostaa. Rakennuksessa on korkea kivijalka, se on kaksikerroksinen ja siinä on mansardikatto. Navetta on myös kaksikerroksinen rakennus, joka on tehty puusta ja maalattu punamullalla. Rakennukset sijaitsevat avoimen peltomaiseman reunalla Mustijoen jokilaaksossa.

Hakemuksen mukaan uusi omakotitalo on tarkoitus rakentaa samalle paikalle kuin nykyinen omakotitalo ja uusi tallirakennus navetan tilalle. Alueen osayleiskaavassa tämä osa kiinteistöstä kuuluu kyläalueeseen (AT-1).

Asemapiirroksen mukaan ratsastuskenttä ja aitta on sijoitettu kiinteistön pohjoisosaan. Osayleiskaavassa avoin jokimaisema on osoitettu maatalousalueeksi, arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi (MV-1) ja metsäalue arvokkaaksi metsämaisemaksi (MU-1). Koko kiinteistö on osa kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan merkittävää aluetta.

Asemapiirroksessa on osoitettu myös saunarakennus jokirantaan. Saunarakennus ei ole samassa pihapiirissä asuinrakennuksen kanssa. Hakemusta on muutettu valmistelun aikana, ja tässä vaiheessa lupaa ei haeta asemapiirroksessa osoitetun saunarakennuksen rakentamiselle jokirantaan. Tässä päätöksessä ei oteta kantaa saunarakennuksen rakentamisen edellytyksiin.

### Perustelut

1. Korvaava omakotitalo ja talli  
Siltä osin kuin kysymys on korvaavasta rakentamisesta, hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Korvaavat rakennukset, kuten omakotitalo ja talli, sijaitsevat samoilla paikoilla kuin nykyiset rakennukset osayleiskaavassa kyläalueeksi osoitetulla alueella. Huolellisella suunnittelulla korvaavat rakennukset voidaan sovittaa jokilaakson avoimeen peltomaisemaan.

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

## 2. Aitta ja ratsastuskenttä

Ratsastuskentän rakentaminen kiinteistön pohjoisosaan ja pienen talousrakennuksen rakentaminen ratsastuskentän yhteyteen metsäalueelle on osa kiinteistön maataloustoimintaa, ja hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. Ratsastuskentän ja aitan rakentaminen ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tässä päätöksessä ei oteta kantaa saunarakennuksen rakentamisen edellytyksiin jokirantaan.

### 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.)

### Liitteet

Lupapäätös 638-2024-5036  
Sijaintikartta ja asemapiirros

### Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset omakotitalon, tallin, aitan ja ratsastuskentän rakentamiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5036 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.