

Poikkeamispäätös, Åminsby

Kaupunkikehityslautakunta 17.12.2024
2252/10.03.00.03/2023

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

Kiinteistölle 638-483-5-14 haetaan lupaa korvaavan lomarakennuksen (64 k-m², 1 krs.) rakentamiselle. Nykyinen lomarakennus puretaan.

Rakennuspaikka sijaitsee Åminsbyssä Håplaxvikenin lähistöllä. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on vuonna 1965 rakennettu vapaa-ajan asunto. Hakemuksen mukaan nykyisen vapaa-ajan asunnon kerrosala on 64 k-m².

Kiinteistön pinta-ala on 2 000 m² ja se on rekisteröity 13.10.1961. Kiinteistö sijaitsee rannasta katsoen toisessa rivissä, noin 90 metriä rannasta. Asemapiirroksen mukaan uusi lomarakennus rakennetaan nykyisen lomarakennuksen takana, rakennuspaikan pohjoisreunaan.

Peruskartan tarkastelun perusteella lähialueen ranta-alueella on yhteensä 10 rakennuspaikkaa. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan seitsemällä (7) kiinteistöllä on vapaa-ajan asunto ja kolmella (3) omakotitalo. Alueen rakennuskanta on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1960-luvulta, muutama lomarakennus on korvattu uudella sen jälkeen.

Rakennuspaikka sijaitsee Kilpilahden suojavyöhykkeellä (sv-t), jossa maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan ei sallita uutta asutusta eikä uutta vapaa-ajan asutusta. Vuonna 2024 päivitetyn selvityksen "Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa (Gaia Consulting Oy)" mukaan rakennuspaikka sijaitsee suojavyöhykkeellä 2, jossa sallitaan nykyinen loma- ja ympärivuotinen asutus sekä korvaava rakentaminen.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausunto ensin vuonna 2023 kun haettu hanke tuli vireille, ja uudestaan syksyllä 2024 ennen päätöksentekoa, koska "Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa" -selvitys päivitettiin alkuvuonna 2024. Pelastusviranomaisen toteaa lausunnoissaan, että koska kyseisellä rakennuspaikalla puretaan olemassa oleva rakennus, ei rakennuspaikalle synny uutta asutusta eikä pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan ole estettä korvata nykyinen rakennus uudella vapaa-ajan asunnolla. Pelastusviranomaisen mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee kiinnittää huomiota sisälle suojautumisen mahdollisuuksiin ja edellyttää rakennukseen helposti pysäytettävää ilmanvaihtoa.

Porvoon keskeisen kaupunkialueiden uusiminen on aloitettu 2018. Tavoite on, että kaavaluonnos laitetaan nähtäville ensi vuonna.

Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa.

Haetusta hankkeesta on jätetty kaksi huomautusta. Toinen koski viemärijärjestelmän suunnittelua ja toinen rakentamisen aikaista tieyhteyttä.

Perustelut

Kyseessä on korvaavan lomarakennuksen rakentaminen jo rakennetulle rakennuspaikalle. Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, jossa on jo asutusta (MRL 72 §). Rakennuspaikka sijaitsee Kilpilahden suojavyöhykkeen ulkoreunalla, mutta koska kyse on korvaavasta lomarakennuksesta, alueelle ei synny uutta asutusta. Hyvällä ja huolellisella suunnittelulla uudisrakennus voidaan sopeuttaa rakennettuun ympäristöön niin että alueen omaleimaisuus säilyy. Edellä esitetyn perusteella hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä.

Rakennuspaikan pinta-ala on alle 5 000 m², mutta koska kysymys on jo rakennetusta rakennuspaikasta, on poikkeamisen myöntämiselle rakennuspaikan koosta (RakJ 4.1) myös olemassa erityisiä syitä.

Haettu hanke ei päätöksessä mainituilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä 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 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa.

Liitteet

Lupapäätös 638-2024-5041
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5041 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.