

Poikkeamispäätös, Sondby

Kaupunkikehityslautakunta 13.02.2024 § 17

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan poikkeamista tuhoutuneen lomarakennuksen laajennusosan uudelleenrakentamiselle (47 k-m²).

Kiinteistö on rekisteröity 31.12.1948 ja sen pinta-ala on 1,3079 ha. Rakennuspaikan rantaviivan pituus on 200 metriä.

Hakemuksen mukaan lomarakennuksen laajennusosa tuhoutui tulipalossa syksyllä 2023. Tarkoituksena on purkaa tuhoutunut laajennusosa (42 k-m²) ja rakentaa sen tilalle uusi, hieman suurempi laajennusosa (47 k-m²). Loma-asunnon alkuperäinen osa (124 k-m²) säilyy ennallaan. Asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalla on sen lisäksi kolme talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 107 k-m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennettu kerrosala on 273 k-m².

Hakemuksen mukaan rakennuspaikka on liitetty yleiseen vesijohtoon. Yleistä viemäriverkkoa alueella ei ole, joten tällä hetkellä jätevedet johdetaan umpisäiliöön.

Kiinteistö sijaitsee tärkeän pohjavesi- ja pohjavedenmuodostamisalueen vieressä. Lähialueen kiinteistöillä on poikkeamispäätöksissä vahvistettu vesikäymäläkielto.

Perustelut (lyhennelmä)

- Hankkeessa on kysymys korvaavasta rakentamisesta, joten hakemuksen tueksi on erityinen syy.
- Kyse on rakennetusta rakennuspaikasta, jonka olemassa olevan rakentamisen määrä poikkeaa rakennusjärjestyksen määräykistä. Lomarakennus on rakennettu ennen nykyisen rakennusjärjestyksen voimaantuloa.
- Haettu laajennusosa sijoittuu samalle paikalle kuin nykyinen ja rakennuspaikan maisemakuva ei muutu.
- Sopeuttamalla uusi laajennusosa paremmin arkkitehtonisesti alkuperäiseen 1930-luvun lomarakennukseen ja korottamalla rakennuksen tasoa 2020-luvulle, haettu uusi laajennusosa on hieman nykyistä laajempi ja lomarakennuksen kerrosala kasvaa vajaa 3 prosenttia. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko ja olemassa oleva rakennuskanta, haettu kerrosalan lisäys on vähäinen.
- Rakennuspaikka sijaitsee kaukana yhdyskuntarakenteesta, tiiviisti rakennetulla ranta-alueella tärkeän pohjavesialueen vieressä.
- Lähialueella on tehty kielteisiä päätöksiä vesikäymälöistä. Täten on perusteltua kieltää vesikäymälän rakentaminen hakijan kiinteistöllä vesiensuojeluun ja vesivarojen käyttöön liittyvillä

perusteilla. Vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta edellyttäisi, että muillekin vastaavanlaisille hankkeille tulisi myöntää poikkeamislupia ilman vesikäymäläkieltoa. Tämä aiheuttaisi sellaista muutospainetta, että sillä olisi ympäristönsuojelun kannalta laajamittaista vaikutusta. MRL 171 § mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

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

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 5.2 koskien rakentamisen määrää ranta-alueella.

Liitteet:

Sijaintikartta ja asemapiirros

Lupapäätös 638-2024-5003

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5003 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely

Esittelijä otti asian pois esityslistalta.

Päätös

Asiaa ei käsitelty

Kaupunkikehityslautakunta 19.03.2024 § 31
2995/10.03.00.03/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Hakija on täydentänyt hakemuksestaan nykyistä jätevesijärjestelmää koskevilla tiedoilla. Lomarakennuksessa on vesikäymälä ja rakennus on liitetty yhteiseen jätevesijärjestelmään naapurikiinteistön kanssa. Vuonna 2012 myönnetyn luvan mukaan harmaat vedet johdetaan maasuodatuskenttään ja mustat vedet ylitäytönilmaisimella

varustettuun umpisäiliöön. Hakemuksen myöntämisedellytykset on tutkittu uudestaan.

Perustelut (lyhennelmä)

- Hankkeessa on kysymys korvaavasta rakentamisesta, joten hakemuksen tueksi on erityinen syy.
- Kyse on rakennetusta rakennuspaikasta, jonka olemassa olevan rakentamisen määrä poikkeaa rakennusjärjestyksen määräykistä. Lomarakennus on rakennettu ennen nykyisen rakennusjärjestyksen voimaantuloa.
- Haettu laajennusosa sijoittuu samalle paikalle kuin nykyinen ja rakennuspaikan maisemakuva ei muutu.
- Sopeuttamalla uusi laajennusosa paremmin arkkitehtonisesti alkuperäiseen 1930-luvun lomarakennukseen ja korottamalla rakennuksen tasoa 2020-luvulle, haettu uusi laajennusosa on hieman nykyistä laajempi ja lomarakennuksen kerrosala kasvaa vajaa 3 prosenttia. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko ja olemassa oleva rakennuskanta, haettu kerrosalan lisäys on vähäinen.
- Rakennuspaikka sijaitsee kaukana yhdyskuntarakenteesta, tiiviisti rakennetulla ranta-alueella tärkeän pohjavesialueen vieressä. Lomarakennus on liitetty viranomaisen vuonna 2012 hyväksytyyn jätevesijärjestelmään. Kyse on tuhoutuneen lomarakennuksen laajennusosan uudelleenrakentaminen, joten tilanne ei muutu vuoteen 2012 verrattuna. Haettu hanke ei aiheuta sellaisia muutospaineita, että sillä olisi ympäristönsuojelun kannalta laajamittaisia vaikutuksia.
- Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

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 5.2 koskien rakentamisen määrää ranta-alueella.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5003
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5003 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5003 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.