

Suunnittelutarveratkaisu, Suomenkylä

Kaupunkikehityslautakunta 04.06.2024 § 92
465/10.03.00.02/2024

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

Kiinteistölle **638-416-6-176** haetaan lupaa omakotitalon (200 k-m², 1 krs.) sekä talousrakennuksen (50 k-m²) rakentamiselle.

Kiinteistö on rekisteröity 7.10.1996 ja sen pinta-ala on 0,7635 hehtaaria (ha). Kiinteistö on rakentamaton. Alueella on yleinen vesija viemäriverkko.

Porvoon keskeisten alueiden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Osayleiskaavassa on myös osoitettu, että kyse on saastuneesta maa-alueesta, joka on puhdistettava/kunnostettava. Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uusiminen on aloitettu 2018.

Vuonna 1959 emätilan pinta-ala oli 10,052 hehtaaria (ha). Tällä hetkellä emätilan alueella on kuusi (6) kiinteistöä, joista neljä (4) on rakennettua. Emätilan mitoitusluku on 1 rakennuspaikka/ 2,5 ha. Tämä mitoitusluku on merkittävästi korkeampi kuin mitä Porvoon yleiskaavoissa on käytetty vastaavilla alueilla.

Samalla emätilalla ja lähiympäristössä on viimeisten 20 vuoden aikana tehty useita kielteisiä suunnittelutarveratkaisuja, sillä alueelle on jo muodostunut tiheää suunnittelematonta asutusta. Viimeisin kielteinen päätös on vuodelta 2022, jolloin hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle haettiin lupaa kahden omakotitalon rakentamiselle. Kaupunkikehityslautakunta päätti 16.8.2022 § 130, ettei ole edellytyksiä luvan myöntämiselle, kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, rakentamispaine lähialueella sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Luvan myöntämisellä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen myöhemmässä kaavoituksessa, ja hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Annetuista lausunnoista ilmenee, että kiinteistöllä on aikaisemmin toiminut romuliike. Kiinteistöllä on otettu vastaan, käsitelty ja varastoitu romua. Maaperässä on todettu olevan jätteitä ja kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, mm öljyhiilivetyä. Kiinteistö ei nykyisellään sovellu asuinkäyttöön.

Yksi rajanaapureista on jättänyt huomautuksen. Huomautuksessa kiinnitetään huomiota siihen, että rakennuspaikalla on saastunutta maata, joka tulee puhdistaa. Puhdistuksen yhteydessä pitää huomioida, ettei siitä ole ympäristölle enää enempää haittaa, koska naapurustossa on paljon lapsia ja eläimiä. Lähialueen vesikaivoista

on löydetty haitallisia aineita, ja huomauttajan vesikaivo on ollut käyttökiellossa melkein 30 vuotta.

Perustelut (lyhennelmä):

- Kysymyksessä on uuden omakotitalon rakentaminen alueelle, jolle on jo syntynyt niin paljon asutusta, että alue on MRL 16 § 1 momentin mukaista suunnittelutarvealuetta. Haettu hanke ei ole alueen maankäyttötavoitteiden mukainen, kun se sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.
- Alueen maankäytölliset olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisten kielteisten päätösten jälkeen.
- Mikäli lupa haetulle hankkeelle myönnettäisiin, kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate lisäisi painetta myöntää vastaavia rakennusoikeuksia alueen muille kiinteistöille. Tämä johtaisi suunnittele mattoman ympärivuotisen asutuksen huomattavaan lisääntymiseen alueella.
- Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, rakentamispaine lähialueella sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, olisi hankkeen hyväksymisellä suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen myöhemmässä kaavoituksessa. Hankkeen toteuttamisen mahdollisuudet tulee selvittää tarkemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakennustarpeet ja muu maankäyttö.
- Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näin ollen oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarve-alue.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5020
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke ei täytä MRL 137 §:n erityiset edellytykset ja päättää evätä hakemuksen suunnittelutarveratkaisusta liitteenä olevan kielteisen lupapäätöksen 638-2024-5020 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke ei täytä MRL 137 §:n erityisiä edellytyksiä ja päätti evätä hakemuksen suunnittelutarveratkaisusta liitteenä olevan kielteisen lupapäätöksen 638-2024-5020 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.