

Poikkeamispäätös, Piirilahti

Kaupunkikehityslautakunta 04.06.2024 § 94
2994/10.03.00.03/2023

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

Kiinteistölle **638-454-1-124** haetaan poikkeamista lomarakennuksen muuttamiseksi omakotitaloksi (104 k-m²).

Rakennuspaikka sijaitsee Pirlaxuddenissä. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla on lomarakennus (104 k-m²) vuodelta 1947, sauna (20 k-m²) vuodelta 1996 sekä talousrakennus (31 k-m²) vuodelta 2024. Rakennuspaikka on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Kiinteistön pinta-ala on 4 891 m² ja se on rekisteröity 16.5.1990. Rakennuspaikan rantaviiva on noin 55 metriä. Pohjakartalta mitattuna lomarakennus sijaitsee noin 30 metriä rannasta kuuden metrin korkeuskäyrän tuntumassa.

Hakemuksen mukaan kiinteistö on ollut ympärivuotisesti asuttu ainakin 1930–1950 -luvulla ja nykyinen asuinrakennus on alun perin rakennettu ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi 1940-luvulla. Hakija on etsinyt rakennuslupatietoja Porvoon kaupungin rakennusvalvonnasta sekä kansallisarkistosta. Rakennuslupaan liittyvät piirustukset ovat löytyneet, ja muun muassa sydänmuurin ja kellarin perusteella on tulkittu, että asuinrakennus on rakennettu alun perin ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Asuinrakennus on pitkään ollut ympärivuotisessa lomakäytössä ja se on merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin lomarakennukseksi.

Pirlaxuddinin ranta-asemakaava hyväksyttiin vuonna 2011. Ranta-asemakaavassa niemen vanha asuinrakennus on osoitettu omakotitaloksi. Haettu rakennuspaikka, sekä viereinen rakennuspaikka, eivät ole mukana ranta-asemakaavassa.

Piirilahden kyläalueella ja Pirlaxvikenin pohjoispuolella suurin osa asuinrakennuksista on omakotitaloja.

Perustelut

Kysymyksessä on lomarakennuksen muuttaminen omakotitaloksi. Hakemukseen liitetyistä asiakirjoista voidaan tulkita, että asuinrakennus on alun perin rakennettu ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Asuinrakennus on ollut pitkään käytössä ympärivuotisena loma-asuntona.

Tällä hetkellä rakennuspaikan lähellä on ainoastaan yksi omakotitalo, muut rakennuspaikat ovat ranta-asemakaavassa osoitettuja loma-asuntorakennuspaikkoja. Myös viereisellä kiinteistöllä on lomarakennus. Rakennuspaikan läheisyydessä Piirilahden kyläalueella ja Pirlaxvikenin toisella puolella on ympärivuotista asutusta.

Kun otetaan huomioon asuinrakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus, rakennuspaikan sijainti Piirlahden kyläalueen läheisyydessä, jonka vieressä on myös jo ympärivuotista asutusta, sekä alueella oleva vesi- ja viemäriverkosto, hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Rakennuspaikka on jo liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Kysymys on jo rakennetusta vanhasta rakennuspaikasta, joten poikkeamisille rakennusjärjestyksen määräyksistä rakennuspaikan koosta (RakJ 4.1) ja rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta (RakJ 5.1) on myös erityisiä syitä.

Haettu hanke ei 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.

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.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 koskien omakotitalon etäisyyttä rannasta.

Liitteet

Lupapäätös 638-2024-5022
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5022 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5022 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

Pekka Malin poistui kokouksesta (osallisuusjävi) § 94 ajaksi klo 17.45 – 17.45.