

Suunnittelutarveratkaisu, Haikkoo

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2024 § 110
1703/10.03.00.02/2024

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

Kiinteistöille 638-421-1-132, 638-432-1-31 ja 638-469-1-44 haetaan lupaa korvaavan omakotitalon (150 k-m², 1 krs.) rakentamiselle.

Hakemuksen mukaan nykyinen omakotitalo puretaan, ja uusi omakotitalo rakennetaan samaan pihapiiriin, mutta kauemmaksi Karjalaiskyläntiestä, purettavan talousrakennuksen paikalle.

Rakennuspaikka muodostuu kolmesta kiinteistöstä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1,4694 ha. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla on omakotitalo (116 k-m²) vuodelta 1939. Rakennuspaikalla on myös useita talousrakennuksia, jotka eivät ole merkitty rekisteriin.

Alueen oikeusvaikutteisessa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, joka varataan asumisen ja/tai työpaikka- toiminnan reservialueeksi (M-1). Kaavamääräysten mukaan aluetta ei ilman erityistä syytä oteta asumiseen ja/tai työpaikkatoiminnan käyttöön osayleiskaavan tavoitetilanteeseen mennessä. Alue tulee suunnitella siten, että alue säilyy maa- ja metsätalousalueena ja että rakentaminen ei vaikeuta alueen mahdollista tulevaa käyttöä asuin- ja työpaikka-alueena.

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uusiminen on aloitettu vuonna 2018. Rakennemallit olivat nähtävinä syksyllä 2022 ja työ jatkuu kaavaluonnoksen valmistelulla.

Rakennuspaikka on liitetty kunnan vesijohtoon, yleistä viemäriverkkoa lähialueella ei ole.

Perustelut

Hankkeessa on kysymys korvaavan omakotitalon rakentamisesta. Alue on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, joka varataan asumisen ja/tai työpaikka- toiminnan reservialueeksi (M-1). Koska kyse on korvaavasta rakentamisesta jo rakennetulla rakennuspaikalla, haettu hanke ei vaikeuta alueen mahdollista tulevaa käyttöä asuin- ja työpaikka-alueena. Haettu hanke on alueen maankäyttötavoitteiden mukainen.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko ja sen olemassa oleva rakennuskanta, voidaan lupa haetulle rakennushankkeelle myöntää kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen perusteella ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen tulevassa kaavoituksessa, kun hanke toteutetaan lupaehtojen mukaisesti. Uuden omakotitalon esitetty sijainti purettavan

talousrakennuksen paikalla, kauempana tiestä, on sopiva sekä maiseman että pihapiirin kannalta.

Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5023

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5023 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5023 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.