

Poikkeamispäätös, Sondby

Kaupunkikehityslautakunta 08.04.2025 § 63
2938/10.03.00.03/2024

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

Kiinteistölle 638-464-6-68 haetaan poikkeamista korvaavan lomarakennuksen (45 k-m²) ja kahden pienen talousrakennuksen (alle 10 k-m²/rakennus) rakentamiselle. Hakemuksen mukaan nykyinen lomarakennus puretaan.

Rakennuspaikka sijaitsee Hässjeholmenin keskellä. Hässjeholmen on noin neljän (4) ha kokoinen, noin 100 metriä leveä pitkänomainen saari Sondbyn lounaisosassa. Hässjeholmen on kokonaan rakennettu, saarella on kuusi rakennuspaikkaa. Alueella ei ole osayleiskaavaa eikä asemakaavaa.

Kiinteistön pinta-ala on 5415 m², ja se on rekisteröity 19.8.2008. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla on lomarakennus (n. 45 k-m²) vuodelta 1949. Rakennuslupaa on haettu jo saunarakennukselle, joten sitä ei käsitellä tässä päätöksessä.

Hakemuksen mukaan nykyinen lomarakennus puretaan ja uusi, korvaava lomarakennus rakennetaan samalle paikalle. Saaren kapean muodon takia lomarakennusta ei voida rakentaa 50 metrin päähän molemmista rannoista. Asemapiirroksen mukaan lomarakennus sijoittuu noin 55 metrin päähän etelärannasta ja noin 36 metrin päähän pohjoisrannasta.

Haetut talousrakennukset on sijoitettu lomarakennuksen läheisyyteen. Asemapiirroksen mukaan talousrakennukset rakennetaan +3 metrin korkeuskäyrän yläpuolelle noin 20–48 metrin päähän pohjoisrannasta. Rakennusten etäisyys rantaviivasta poikkeaa voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Perustelut

Hankkeessa on kysymys korvaavasta rakentamisesta, joten hakemuksen tueksi on erityinen syy (MRL 72 §). Korvaava lomarakennus on nykyisen lomarakennuksen kokoinen.

Haettu korvaava lomarakennus sijoitetaan nykyisen lomarakennuksen paikalle, jolloin rakennuspaikan maisemakuva ei muutu huomattavasti. Valittu sijainti on sopiva rantamaisemaa ja rakennuspaikan topografiaa ajatellen. Näin ollen rakennusjärjestyksestä haetun poikkeamisen myöntämisen tueksi on olemassa erityisiä syitä koskien rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta (RakJ kohta 5.1)

Haetut talousrakennukset ovat pieniä ja sijaitsevat lomarakennuksen läheisyydessä lähempänä rantaviivaa kuin rakennusjärjestyksessä määrätään. Kun otetaan huomioon saaren kapea muoto ja haettujen

rakennusten koko, osoitetut rakentamisen paikat ovat sopivia rantamaisemaa ja rakennuspaikan topografiaa ajatellen. Jos rakennukset sijoitettaisiin kauemmas rannasta, ne sijoittuisivat alueen korkeimpaan kohtaan ja siten maisemallisesti selvästi näkyvämpään paikkaan. Edellä mainittu huomioon ottaen haetun poikkeamisen myöntämisen tueksi rakennusjärjestyksestä on olemassa erityisiä syitä koskien rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta (RakJ kohta 5.1).

Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla 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 5.1 koskien rakennuksen etäisyyttä rannasta.

Liitteet:

Sijaintikartta ja asemapiirros

Lupapäätös 638-2025-5006

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5006 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5006 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.