

Poikkeamispäätös, Ylike

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
1705/10.03.00.03/2024

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

Noin 3 ha suuruiselle määräalalle kiinteistöstä **638-481-1-57** haetaan lupaa omakotitalon (250 k-m², 2 krs.) rakentamiselle.

Koko kiinteistö on 13,3 ha ja muodostuu kahdesta palstasta. Kiinteistö on rekisteröity 9.9.1997 ja sen rantaviiva on noin 100 metriä pitkä. Kiinteistö on kokonaisuudessaan rakentamaton. Haettu rakennuspaikka on vanhaa peltoa/niittyä ja sijaitsee ranta-alueella kahden olemassa olevan rakennetun kiinteistön viereen. Toinen palsta on viljelykäytössä oleva peltoalue.

Vuonna 1959 emäkiinteistön pinta-ala oli 97 hehtaaria, ja sen alueella on vain viisi rakennuspaikkaa, mikä vastaa yhtä rakennuspaikka/19 ha.

Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alueella on useita omakotitaloja ja vapaa-ajan asuntoja eri vuosikymmeniltä. Rakennuspaikka ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Hakemuksen mukaan tarkoituksena on sijoittaa haettu omakotitalo metsän reunaan kahden olemassa olevan rakennuspaikan lähelle. Haettu rakennuspaikka ulottuu rannalle asti. Ranta-alue on umpeenkasvanut, ja on vaikea määrittää, mistä varsinainen rantaviiva alkaa. Vesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Haettu omakotitalo sijaitsee ranta-alueen ulkoreunalla, noin 200 metrin päässä rantaviivasta. Omakotitalo on sijoitettu siten, ettei se sijaitse suoraan viereisten rakennuspaikkojen asuinrakennusten edessä, jotta uuden rakennuksen vaikutus niihin olisi mahdollisimman vähäinen.

Porvoon veden lausunnon mukaan rakennuspaikka voidaan liittää laitoksen vesijohto- sekä paineviemäriverkostoon yksityisten johtojen kautta.

Kaksi naapuria vastustaa rakentamishanketta ja katsoo ennen kaikkea, että haettu hanke ei ole maiseman eikä luonnon kannalta sopiva ja että haettu rakentaminen alentaa heidän kiinteistöjensä arvoa. Heidän esittämänsä huomautukset on esitetty kokonaisuudessaan lupapäätöksessä yhdessä hakijan vastineen kanssa.

Porvoon museolta on pyydetty lausuntoa, lausunto on esitetty lupapäätöksessä.

Perustelut

Kyseessä on omakotitalon rakentaminen ranta-alueen ulkoreunalle. Haettu rakennuspaikka ulottuu Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla vesialueella asti. Ranta-alue on umpeenkasvanut, ja on vaikea määrittää, mistä varsinainen rantaviiva alkaa.

Asemapiirroksen mukaan haettu omakotitalo sijoitetaan metsän reunaan kahden olemassa olevan rakennuspaikan viereen. Omakotitalo on sijoitettu siten, että se ei estä merinäköalaa olemassa olevista asuinrakennuksista. Sijoitettaessa omakotitalo metsän reunaan ja olemassa olevien rakennuspaikkojen lähelle voidaan rakennuksen vaikutus maisemaan minimoida. Jos rakennuspaikka olisi sijoitettu kiinteistön toiselle palstalle vaikutus arvokkaaseen kulttuurimaisemaan olisi ollut merkittävästi suurempi. Haettu omakotitalo sijaitsee myös rantavyöhykkeen ulkopuolella, ja sijoittamalla myös talousrakennukset rantavyöhykkeen ulkopuolelle ranta pysyy rakentamattomana ja rakentaminen ei vaikuta kielteisesti Natura 2000 -alueen suojeluarvoihin. Rakennuspaikka voidaan liittää vesilaitoksen vesi- ja viemäriverkkoon yksityisen johdon kautta. Näin ollen haettu rakentamishanke ei kuormita vesistöä.

Kun otetaan huomioon kiinteistön koko ja alueella rakennetut rakennuspaikat, haettu poikkeaminen voidaan myöntää haetulle rakentamishankkeelle maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella. Haettu rakennuspaikka muodostuu rakentamattomasta kiinteistöstä, jonka pinta-ala on yhteensä 13,3 hehtaaria.

Kaksi naapureista vastustaa haettua rakentamishanketta. Lähistöllä on useita rakennuskohteita maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, ja huolellisella suunnittelulla uudisrakennus voidaan sovittaa maisemaan sen arvoja heikentämättä.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. 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.)

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5030

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5030

mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.