

Poikkeamislupa, Åby

Kaupunkikehityslautakunta 07.04.2026
829/10.03.00.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot

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

Kiinteistölle **638-482-1-55** haetaan poikkeamislupaa olemassa olevalle vapaa-ajan asuinrakennukselle (n. 50 k-m²).

Hakemuksen mukaan vapaa-ajan asuinrakennus on valmistunut arviolta vuonna 1954. Arkistotutkimuksista huolimatta alkuperäistä rakentamislupaa ei ole löytynyt, joten nyt haetaan uudelleen lupaa jo noin 70 vuotta sitten rakennetulle vapaa-ajan asuinrakennukselle.

Kiinteistön pinta-ala on 2590 m² ja se on rekisteröity 4.1.1973. Porvoon maalaiskunnan rakennuslautakunta on 9.9.1970 yksimielisesti myöntänyt poikkeamisen rakennusjärjestyksestä noin 2500 m²:n suuruisen alueen lohkomiseksi itsenäiseksi tilaksi ja päättänyt hyväksyä sen rakennuspaikaksi. Vuoden 1973 lohkomisasiakirjan tietojen mukaan kiinteistö on ollut rakennettu vuodesta 1955 lähtien. Myös vuoden 1970 kauppakirjasta ilmenee, että alueella on ollut kesämökki.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on vapaa-ajan asuinrakennus (30 k-m²) vuodelta 1954. Hakemuksen mukaan vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala on 50 k-m², saunarakennuksen 23 k-m² ja talousrakennuksen 10 k-m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennettu kerrosala on siten 83 k-m², mikä on rakennusjärjestyksen määräysten mukainen.

Peruskartan mukaan vapaa-ajan asuinrakennus sijaitsee tulvarajan yläpuolella, noin +4 metrin korkeuskäyrän tuntumassa. Rakennuspaikan etäisyyttä rantaviivasta on vaikea arvioida, koska merenlahti on umpeenkasvanut ja soistunut kiinteistön edustalla. Kiinteistöllä ei ole omaa rantaviivaa, vaan kiinteistön ja rannan välissä on kapea peltokaistale. Kiinteistöltä avautuu suora näköyhteys merelle (Pirlaxfjärden).

Vuonna 1959 emätilan pinta-ala oli 38,75 ha. Nykytilanteessa emätilan alueella on seitsemän (7) kiinteistöä, ja kaikki kiinteistöt ovat rakennettuja. Emätilan rantaviivan pituus on noin 300 metriä. Haettu rakennuspaikka on ainoa kiinteistö ranta-alueella; muut kiinteistöt sijaitsevat ranta-alueen ulkopuolella Gäddragintien varrella.

Perustelut

Kyseessä on luvan hakeminen vapaa-ajan asuinrakennukselle, joka on rakennus- ja huoneistorekisterissä, mutta jolta rakentamislupa-asiakirjoja ei löydy. Löydettyjen muiden asiakirjojen mukaan vapaa-ajan asuinrakennus on rakennettu 1950-luvun alussa.

Rakennuspaikka on siten ollut rakennettu 70 vuotta, eikä rakennuspaikan rakennuskannan laajuus tai maisemakuva muutu haetun poikkeamisluvan seurauksena. Rakennuspaikan pinta-ala ei täytä rakennuspaikalle asetettua vähimmäiskokovaatimusta, mutta poikkeaminen tähän on myönnetty jo vuonna 1970.

Kun otetaan huomioon ajankohta, jolloin kiinteistö on rakennettu, kiinteistön lohkomiseen ja rakennuspaikaksi hyväksymiseen myönnetty poikkeaminen, rakennuspaikan sijainti emätilan alueella sekä emätilan muiden kiinteistöjen rakennuskanta ja sijainti, haettu poikkeamislupa voidaan myöntää haetulle rakentamishankkeelle maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella. Kiinteistö on yksi kahdesta ensimmäisestä emätilasta lohkotusta kiinteistöistä, ja se on rakennettu jo 1950-luvulla. Myöhemmät lohkomiset on tehty 1980-luvun puolivälissä, ja myös niille kiinteistöille on myönnetty rakentamislupia.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai 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 rakentamisluvan myöntämisen perusteena (AKL 72 § 1 mom.)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa.

Liitteet

Lupapäätös 638-2026-5021
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 57 § nojalla haetun poikkeamisluvan liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5021 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.