



HAKIJAT

Waaralinna Niko
Fabianinkatu 4 B 13, 00130 HELSINKI

Waaralinna Anu
Pohjoinen Makasiinikatu 7 B 13, 00130 HELSINKI

KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	638-464-0004-0007, 638-464-0009-0005
Kylä	SONDBY
Tilan nimi ja rekisterinumero	SVETTEBO 4:7, SVETTEBO I 9:5
Rakennuspaikan pinta-ala	2 140 m ² Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 638-464-4-7 ja 638-464-9-5, ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2140 m ² . Sen lisäksi rakennuspaikalle on tarkoitus liittää noin 141 m ² suuruinen maa-alue kiinteistöstä 638-464-9-6. Köttbodantie 27
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Oikeusvaikutukseton yleiskaava

TOIMENPIDE

Talousrakennus
Lupa haetaan jo rakennetulle venetallille.

Luvan valmistelija kaavoittaja Stenberg Camilla

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 4.1 koskien rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

NYKYTILANNE

Kiinteistöille 638-464-4-7 ja 638-464-9-5 haetaan poikkeamista venetallille (65 k-m²), joka on rakennettu jo vuonna 2015 eli kahdeksan vuotta sitten. Venetalli on hyvin lähellä kiinteistöä 638-464-9-6, ja hakijan tarkoitus on ostaa noin 140 m²:n suuruinen alue kyseisestä kiinteistöstä. Venetalli on lähimmillään noin 15 metrin päässä rantaviivasta.

Rakennuspaikka koostuu kiinteistöistä 638-464-4-7 ja 638-464-9-5, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2140 m². Rantaviivan pituus on noin 40 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla on loma-asunto (100 k-m²) ja sauna (32 k-m²). Asemapiirroksesta selviää, että rakennuspaikalla on myös venevaja (15 k-m²) ja venetalli (65 k-m²), jota tämä hakemus koskee.

Aiemmin haetut luvat
Vuonna 2007 on myönnetty poikkeamislupa loma-asunnon laajennukselle, siten että loma-asunnon



kokonaislaajuudeksi tuli yhteensä 100 k-m². Rakennuspaikalla on silloin ollut loma-asunnon lisäksi saunarakennus (rakennuslupa vuodelta 2004), talousrakennus ja venevaja. Poikkeamispäätöksessä on todettu silloisen rakennusjärjestyksen mukaisesti, että rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa olla yli 160 k-m². Vuonna 2008 myönnettiin rakennuslupa loma-asunnon laajennukselle vuodelta 2007 olevan poikkeamispäätöksen mukaisesti. Rakennuspaikan rakennettu kokonaiskerrosala nousi silloin yhteensä 160 k-m²:iin.

Vuonna 2016 on haettu poikkeamislupaa korvaavan 65 k-m²:n suuruisen venetallin rakentamiseksi vanhan 13 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen/tallin tilalle. Asemapiirroksesta selviää, että rakennuspaikalla oli tuolloin myös 100 k-m²:n suuruisen loma-asunto, 32 k-m²:n suuruisen sauna ja 15 k-m²:n suuruisen venevaja. Päätöksestä käy ilmi, että vanha talousrakennus (13 k-m²) olikin jo purettu ja uusi venetalli on jo rakennettu ilman lupaa.

Kaupunkikehityslautakunta on 22.3.2016 § 51 päättänyt olla myöntämättä haettua poikkeamista 65 k-m²:n suuruiselle, tuolloin jo rakennetulle, venetallille. Päätöksessä todetaan, että poikkeamispäätös on voimassa vain kaksi vuotta, eikä hakija voi enää viitata vuodelta 2007 olevaan poikkeamispäätökseen. Vuonna 2008 astui voimaan uusi rakennusjärjestys, ja siinä olevien määräysten mukaisesti lasketaan niiden rakennuspaikkojen, joiden pinta-ala on alle 5 000 m², rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e = 0,032$. Päätöksessä on todettu, että "rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan rakennusoikeus on 68,5 k-m² ($2140 \times 0,032 = 68,5$). Rakennuspaikalla on tällä hetkellä käytetty 147 k-m². Jos lupa myönnetään, lisäys on 65 k-m² (44 %), jos verrataan nyt käytettyyn rakennusoikeuteen. Ylitys on 143,5 k-m² (209 %), jos verrataan rakennusjärjestyksen mukaiseen rakennusoikeuteen. Tämä tarkoittaa, että rakennusjärjestyksen määräyksen tavoite olennaisesti syrjäytetään rakennusoikeuden osalta." Päätöksessä kaupunkikehityslautakunta on todennut, että kun otetaan huomioon rakennusjärjestyksen määräykset, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ja että luvan myöntäminen olennaisesti syrjäyttäisi määräyksen tavoitetta rakennusoikeuden osalta, hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä. Kaupunkikehityslautakunta ei myöntänyt haettua poikkeamista.

Rakennushankkeen keskeyttäminen ja nykytilanne

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on 11.11.2015 määrännyt rakennustyöt keskeytettäväksi, kunnes asianmukaiset luvat on saatu. Muutoin rakennus tulee poistaa. Päätöksen liitteenä on valokuvia. Niiden perusteella voidaan todeta, että venetallista, jolle lupaa nyt haetaan, on rakennettu kaksikerroksisena. Rakennuksen toiseen kerrokseen pääsee rakennuksen ulkopuolella olevia portaita pitkin oven kautta. Toisessa kerroksessa on myös ikkunoita ja toisen kerroksen korkeus ylittää 160 cm. Rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnan mukaan toisella kerroksella on näin ollen kerrosalaa ja se tulee laskea mukaan venetallin kokonaislaajuuteen. Lupahakemuksen kohteena olevan venetallin kerrosala on siis 130 k-m². Vuoden 2015 jälkeen venetallin rakennustyöt ovat valmistuneet, ja rakennuksen pohjoispäähän on rakennettu avoin suojakatos.

Lisämaan ostaminen

Kun noin 140 m²:n suuruisen alue, joka maanomistajien on tarkoitus ostaa naapurikiinteistöstä, liitetään rakennuspaikkaan, rakennuspaikan kokonaispinta-ala on noin 2 280 m², ja rakennusoikeus kokonaisuudessaan on 73 k-m².

Vetoamus luvan myöntämiseksi

Hakemukseen on liitetty vetoamus, että jo rakennettu venetalli saataisiin säilyttää ja että sille myönnettäisiin rakennuslupa. Useat alueen maanomistajista ovat allekirjoittaneet vetoamuksen. Vetoamuksen mukaan rakennettu venetalli on rakennettu korvaamaan vanha paikalla aiemmin ollut tallin, joka oli ollut tällä paikalla 1950 luvulta asti. Asukkaiden mukaan rakennus sopii hyvin maisemaan ja on vakiinnuttanut paikkansa kylässä. Rakennus ei näy merelle eikä nouse viereistä kalliota korkeammalle. Se toimii myös kokoontumispaikkana, ja rakennuksessa säilytetään kylän lumenluontivälineet.

KUVAUS TOIMINNASTA

Hakijan kuvaus hankkeesta:

- Kiinteistöllä 638-464-9-5 seitsemän vuotta sijainneelle venetallille haetaan poikkeusta jälkikäteen muuttuneiden olosuhteiden ja hylkäykseen johtaneiden asianhaarojen korjaantumisen vuoksi. (Tallin



etäisyydet naapurien tontteihin) Kiinteistölle 638-464-4-7 ja 638-464-9-5 haetaan siis poikkeusta rakennusjärjestyksen 5.2 kohdan säännöksistä. 14.1 kohdan nojalla 65 k-m² suuruisen venetallin rakentamiselle.

- Rakennuspaikalle on saatu 2007 poikkeuslupa 160km² kokonaisuuden rakentamiselle. Venetallin sijalla sijaitsi tällöin vanha talli jota oli vuosien saatossa laajennettu. Tämän ränsistyneen tallin sijalle uusi on rakennettu.

Hakijat esittämät perustelut poikkeamiselle:

- Poikkeuslupan hakemisen syyt ovat venetallin välttämättömyys ympärivuotisessa asumisessa ja seitsemän vuoden aikana tapahtunut myönteinen kehitys vapaa-ajanasuntojen muuttamisessa ympärivuotiseen asumiseen soveltuvaksi. Mahdollinen rakennusjärjestyksen muutoksen tuoma muutos, sekä koko kyläyhteisön (11 kpl) vetoamus tallin säilyttämisen puolesta yhteishyödyllisenä rakennuksena.

KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT

Uusimaa-kaava 2050/Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava

- Yleiset suunnittelumääräykset

Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava (valtuuston hyväksymä v.1996, oikeusvaikutukseton):

- Maa- ja metsätalousalue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

- Pohjavesialue (pv-1)

KUULEMINEN

Naapureilla on ollut huomauttamista. / Yksi rajanaapureista on antanut rakennushankkeesta huomautuksen, jossa kehoitetaan huolellisuuteen tontin rajan suhteen.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Kaupunkikehitysjohdajan ehdotus:

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy haettuja poikkeamisia MRL 171 §:n nojalla.

PÄÄTÖS

Esittelijän kielteinen päätösehdotus hyväksyttiin.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Kyseessä on lupa uudelle venetallille, joka on jo rakennettu paikalta puretun talousrakennuksen tilalle. Rakennusvalvonnalta saadun tiedon mukaan myös toisen kerroksen kerrosala on laskettava mukaan, ja venetallin kerrosala on todellisuudessa 130 k-m², ei hakemuksessa ilmoitettu 65 k-m².

Kun vanha talousrakennus korvataan huomattavasti suuremmalla talousrakennuksella, rakennuspaikan rakennettu kokonaiskerrosala kasvaa huomattavasti. Mikäli jo rakennetulle 130 k-m²:n suuruiselle venetallille myönnettäisiin poikkeamislupa, rakennuspaikan kokonaiskerrosala miltei kaksinkertaistuisi nykyisestä 147 k-m²:stä 277 k-m²:iin, ja rakennuspaikan tehokkuusluku olisi $e=0,13$ (rakennusjärjestyksen sallima on $e=0,032$). Tehokkuusluku on neljä kertaa niin suuri kuin rakennusjärjestys sallii. Jo nykytilanteessa rakennuspaikan rakennusoikeus on selvästi suurempi kuin nykyinen rakennusjärjestys sallii alle 5 000 m²:n rakennuspaikoille.

Vaikka rakennettu venetalli muutettaisiin niin, että sen kerrosala olisi vain 65 k-m², rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala kasvaisi noin 44 % nykyisestä 147 k-m²:stä 212 m²:iin ja rakennuspaikan tehokkuusluku olisi $e=0,10$.



Samalle rakennushankkeelle on haettu lupaa vuonna 2016. Kaupunkikehityslautakunta totesi jo tuolloin, ettei hakemuksen tueksi ole erityisiä syitä, ja päätti olla myöntämättä poikkeamislupaa hakemuksen kohteena olleen venetallin rakentamiselle. Alueen maankäyttöolosuhteet eivät sen jälkeen ole muuttuneet. Se lisäalue, joka hakijan on tarkoitus ostaa viereiseltä kiinteistöltä, ei lisää rakennuspaikan rakennusoikeutta siinä määrin, että tilanne muuttuisi.

Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee liittyä maankäyttöön. Henkilökohtaiset tai taloudelliset syyt eivät ole MRL 171 §:ssä tarkoitettuja syitä. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan koko on vain runsaat 2 000 m², ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen periaate tarkoittaa, että mikäli lupa rakennushankkeelle myönnetään, muillekin vastaaville rakennuspaikoille ranta-alueella on myönnettävä vastaavanlainen lupa. Tämä johtaisi selvästi suurempaan rakennusoikeuteen ranta-alueilla kuin mitä on pidetty sopivana rakennusjärjestystä laadittaessa. Luvan myöntäminen hakemuksen kohteena olevalle rakennushankkeelle antaisi myös selvästi suuremman rakennusoikeuden kuin mitä pidetään sopivana laadittaessa ranta-asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja tavanomaiselle loma-asuntorakentamiselle.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että poikkeamisen myöntäminen haetulle hankkeelle aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.



VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusviranomainen:

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin 029 56 42000, faksi 029 56 42079

sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Valitusaika:

30 päivää päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antopäivä on 19.6.2023

Valituksen tekoaika päättyy 19.7.2023.

Valituskirjelmä:

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuin kunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjojen toimittaminen:

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät peille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusasiakirjat voi tehdä myös hallintoja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi:

- päätös liitteineen on julkaistu Lupapisteessä ja
- hankkeesta huomauttaneille tahoille on ilmoitettu päätöksestä.