

Poikkeamispäätös, Sondby (2)

Kaupunkikehityslautakunta 13.06.2023 § 101
2184/10.03.00.03/2022

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

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

Rakennuspaikka koostuu kiinteistöistä [REDACTED] ja [REDACTED], joiden kokonaispinta-ala on 2 140 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 suuruinen loma-asunto, 32 k-m²:n suuruinen sauna ja 15 k-m²:n suuruinen 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 poikkeusta.

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

Rajanaapurien kuuleminen

Yksi rajanaapureista on antanut rakennushankkeesta huomautuksen, jossa kehoitetaan huolellisuuteen tontin rajan suhteen.

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 talli, joka oli ollut tällä paikalla 1950-luvulta asti. Aukkaiden 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.

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.

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

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5021

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamisia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5021 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian päätösehdotuksen mukaisesti ja tarkasti pykälän kokouksessa.