

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Kulloo

Kaupunkikehityslautakunta 19.09.2023 § 129
2015/10.03.00.02/2023

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa korvaavan omakotitalon (200 k-m², 2 krs.) sekä talousrakennusten rakentamiselle. Nykyiset rakennukset puretaan.

Rakennuspaikka sijaitsee Blinkonin asuinalueella, Helsingintien tuntumassa. Kiinteistöllä on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan omakotitalo (72 k-m²) vuodelta 1953. Rakennuspaikalla on myös talousrakennuksia, joita ei ole merkitty rekisteriin. Hakemuksen mukaan rakennukset ovat huonokuntoisia.

Kiinteistö on rekisteröity 9.2.1973 ja sen pinta-ala on 2 800 m². Alueelle on laadittu lohkomissuunnitelma vuonna 1953. Lääninhallitus on 26.4.1972 antanut päätöksen, jolla lohkomissuunnitelman mukaisten määräalojen lohkominen rakennuspaikoiksi on käynyt mahdolliseksi ilman vahvistettua rakennuskaavaa.

Porvoon meluselvityksen (Ramboll, 2013) mukaan tieliikenteen melutaso rakennuspaikalla ylittää valtioneuvoston antamat ohjeavot asuinalueille. Selvityksen mukaan melutaso on päiväsaikaan 55-60 dB (LAeq) ja yöaikaan 50-55 dB (LAeq).

Alueella on yleinen vesi- ja viemäriverkko. Kiinteistö on liitetty yleiseen vesijohtoon, mutta ei viemäriverkkoon.

Perustelut

Kysymys on korvaavan omakotitalon rakentamisesta alueella, jolla on syntynyt tiivistä asumista vuonna 1953 laaditun lohkomissuunnitelman ja lääninhallituksen vuonna 1972 antaman päätöksen pohjalta. Alueella on vesi- ja viemäriverkko, johon rakennuspaikka voi liittyä.

Kun otetaan huomioon kiinteistön sijainti ja sen olemassa oleva rakennuskanta, voidaan lupa haetulle rakennushankkeelle myöntää kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen perusteella ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakennuspaikalla tieliikenteen aiheuttama melu ylittää valtioneuvoston antamat ohjeavot asuinalueelle. Hyvällä ja

huolellisella suunnittelulla lupaehtoja noudattamalla saavutetaan turvallinen ja terveellinen asuinympäristö rakennuspaikalla.

Kysymys on jo rakennetusta pienestä rakennuspaikasta, joten rakennuspaikan koosta (RakJ 4.1) poikkeamiselle on erityinen syy. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5029

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiseksi ja hyväksyy MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5029 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiseksi ja päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5029 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.