

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Veckjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 31.10.2023 § 143
2401/10.03.00.02/2023

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa korvaavan omakotitalon (200 k-m²) ja talousrakennuksen rakentamiselle. Samalla puretaan nykyinen omakotitalo ja talousrakennus.

Kiinteistö sijaitsee Veckjärven kylässä Veckjärventien varrella. Kiinteistö on rekisteröity 27.10.1943 ja sen pinta-ala on 3 200 m². Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on omakotitalo (60 k-m²) vuodelta 1946 sekä talousrakennus (40 k-m²) vuodelta 1949. Kiinteistö on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Porvoon meluselvityksen (Ramboll, 2013) mukaan tieliikenteen melutaso rakennuspaikalla ylittää valtioneuvoston antamat ohjearvot asuinalueille päiväsaikana muttei yöaikana. Selvityksen mukaan melutaso on päiväsaikaan 55-60 dB (LAeq).

Asemapiirroksessa rakennuspaikan ajotie on osoitettu Fasaanikujan kautta, kuten kiinteistöllä on kiinteistörekisterin mukaan tierasiteoikeus. Hakemuksessa todetaan, että kiinteistö ei tällä hetkellä käytä kyseistä ajoyhteyttä, vaan rakennuspaikalla on ajoyhteys naapurikiinteistön kautta ja sitä halutaan myös jatkossa käyttää.

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uudistaminen aloitettiin vuonna 2018.

Perustelut

Kysymys on korvaavan omakotitalon rakentamisesta alueella, jolla on jo tiivistä ympärivuotista asumista. Haettu hanke on alueen maankäyttötavoitteiden mukainen sijoituessaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaiselle pientalovaltaiselle alueelle. Kaavamääräysten mukaan alue on tarkoitus asemakaavoittaa. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon ja se sijaitsee lähellä kaupungin palveluja jo tiivisti rakennetulla vanhalla asuinalueella.

Nykyään rakennuspaikan tieyhteys menee toisen kiinteistön läpi. Kun otetaan huomioon että voimassa olevan osayleiskaavan mukaan tämä asuinalue on tarkoitus asemakaavoittaa, nykyinen tiejärjestely ei ole tarkoituksenmukainen ja se aiheuttaisi haittaa tulevalle asemakaavoitukselle. Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistöllä on tieoikeus Fasaanikujan kautta. Mikäli ajoyhteys rakennuspaikalle järjestetään asemapiirroksessa esitetyllä tavalla Fasaanikujan kautta, haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikalla tieliikenteen aiheuttama melu ylittää päiväsaikana valtioneuvoston antamat ohjearvot asuinalueelle. Hyvällä ja huolellisella suunnittelulla lupaehtoja noudattamalla saavutetaan turvallinen ja terveellinen asuinympäristö rakennuspaikalla. Kun uudisrakentaminen sopeutetaan rinteeseen ja maastoon, uudisrakentaminen on myös sopiva maiseman kannalta.

Edellä lausuttu huomioon ottaen, haettu hanke ei päätöksen lupaehtojilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja on sopivaa maisemalliselta kannalta.

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

Rakentamisrajoitus:

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

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5030
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja hyväksyy MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5030 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely

Esittelyn aikana kaupunkikehityksen lautakunta hyväksyi yksimielisesti, että suomenkielisestä listatekstistä poistetaan ylimääräinen pykäläviittaus MRL 116 §.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja hyväksyi MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5030 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

