

Poikkeamispäätös, Sannainen

Kaupunkikehityslautakunta 21.11.2023 § 159
2013/10.03.00.03/2023

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan poikkeamista omakotitalon (250 k-m²) rakentamiselle. Samalla nykyiset rakennukset puretaan.

Kiinteistö on rekisteröity 25.9.1984 ja sen pinta-ala on 1,1300 ha. Kiinteistö sijaitsee Mustasaarentien pohjoispuolella Veckjärven lähellä. Kiinteistöllä on oikeus yhden (1) metrin leveälle polulle Veckjärven rantaan.

Nykytilanne

Hakemuksessa anotaan ensisijaisesti lupaa rakentaa omakotitalo loma-asunnon sijaan. Luvan myöntämisen perusteluksi on esitetty, että kiinteistö sijaitsee kahden omakotitalon rakennuspaikan vieressä. Hakija on sähköpostitse esittänyt, että jos edellytyksiä luvan myöntämiseksi omakotitalon rakentamiselle ei ole, hakemusta muutetaan siten, että haetaan lupaa korvaavalle lomarakennukselle, koska nykyiset rakennukset ovat erittäin huonokuntoisia eikä niitä voida enää kunnostaa/korjata. Hakemuksessa mainitaan, että rakennuspaikalla on porakaivo ja sähköliittymä.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on ainoastaan talousrakennus (39 k-m²) vuodelta 1986. Rakennuslupa on myönnetty vuonna 1985 (lupatunnus [REDACTED]). Pohjakartan mukaan rakennuspaikalla on useita rakennuksia, jotka puuttuvat rekisteristä.

Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla on loma-asunto, mutta hakemuksessa mainittu rakennuslupa [REDACTED] koskee vain talousrakennusta. Kaupungin rakennusluparekisterissä ei ole merkintöjä, jotka osoittaisivat, että loma-asunnolle tai talousrakennuksen muuttamiselle loma-asunnoksi olisi myönnetty lupa. Hakijalla ei myöskään ole esittää tällaisia asiakirjoja.

Tilanteen selvittämiseksi tehtiin maastokäynti 25.9.2023.

Maastokäynnillä todettiin, että rakennuspaikalla sijaitseva suurempi rakennus, jota on käytetty loma-asuntona ja jossa on keittiö, muistuttaa ulkonäöltään hyvin paljon talousrakennusta, jolle myönnettiin rakennuslupa vuonna 1985. Kyseistä rakennusta on laajennettu saunarakennuksella yhteisen katon alla. Rakennuspaikalla on myös huonokuntoinen pienempi talousrakennus/parakkirakennus. Näille muutostöille ja rakennuksille ei ole rakennuslupaa.

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa uusitaan parhaillaan. Rakennuspaikka sijaitsee toisessa rivissä Veckjärven rannalta päin katsottuna. Rakennuspaikan edessä oleva ranta-alue

on täysin rakennettu. Suurin osa alueen rakennuskannasta on edelleen lomarakennuksia. Alueella ei ole yleistä vesi- tai viemäriverkkoa.

Emätilatarkastelu

Vuonna 1959 emätilan [REDACTED] maapinta-ala oli 37,83 ha ja sen muunnettu rantaviiva noin 380 metriä pitkä. Emätilan alueella on tällä hetkellä seitsemän rakennettua kiinteistöä: kolme (3) kiinteistöä, joilla on omakotitaloja, kaksi (2) kiinteistöä, joilla on loma-asuntoja, yksi (1) kiinteistö, jolla on talousrakennus, jossa on kesähuone, yksi (1) kiinteistö, jolla on talousrakennus, joka on muutettu loma-asunnoksi ilman lupaa ja yksi (1) kiinteistö, jolla on useita talousrakennuksia. Kaikki rakennetut kiinteistöt sijaitsevat ranta-alueella, mutta vain kaksi niistä rajoittuu rantaan. Emätilan nykyinen rannan mitoitusluku on 13 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

Emätilan alueelle ei ole rakennettu uusia asuinrakennuksia vuoden 1985 jälkeen. Rantaniityt ovat matalia ja rakentamattomia. Emätilan alueella on myös laaja rakentamaton metsäalue ja pienempi rakentamaton metsäkiinteistö.

Aiempi poikkeamispäätös emätilan alueella

Saman emätilan alueella sijaitsevalle toiselle kiinteistölle [REDACTED] myönnettiin vuonna 1983 rakennuslupa talousrakennukselle, jossa on kesähuone (lupanumero [REDACTED]). Kyseiselle kiinteistölle haettiin vuonna 2011 poikkeamislupaa loma-asunnon rakentamiselle, mutta Uudenmaan ELY-keskus ei myöntänyt haettua poikkeamista (päätös annettu 8.3.2012, UUDELY/430/07.01/2011).

Päätöksessä Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että kyseinen rakennushanke sijaitsee toisessa rivissä rannalta päin katsottuna ja että emätilan alueelle on jo rakennettu niin paljon, että sen mitoitusluku on korkeampi kuin mitä poikkeamislavin voidaan myöntää sekä korkeampi mitä ranta-asemakaavoituksenkaan avulla voitaisiin sallia. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen mukaan täytyisi myös muille maanomistajille sallia yhtä suuri rantarakentamisen rakennusoikeus. Lisäksi emätilan alueella on myös rakentamattomia kiinteistöjä, joiden rakennusmahdollisuudet ovat tutkimatta. Näin ollen Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä ja että haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lohkomistoimitus

Kiinteistö [REDACTED] lohkottiin vuonna 1983. Lohkomisasiakirjojen mukaan kiinteistö sijaitsee haja-asutusalueella ja Porvoon maalaiskunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan minimipinta-ala on 10 000 m². Varsinaisesti kiinteistön rakennettavuuteen lohkomisessa ei ole otettu kantaa.

Perustelut:

Haettu rakennushanke koskee asuinrakennuksen rakentamista kiinteistölle, jolla ei ole olemassa olevaa rakennusta, jolle on

myönnetty lupa asumiseen. Näin olleen hankkeessa ei ole kyse maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamasta korvaavasta rakentamisesta. Omakotitalon, samoin kuten lomarakennuksen, rakentaminen haetulle kiinteistölle tarkoittaisi, että syntyisi uusi rakennuspaikka.

Kiinteistö ei sijaitse asemakaava-alueella. Alueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty oikeusvaikutteinen Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava, jossa kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Osayleiskaavassa ei ole erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueen osayleiskaavaa uusitaan parhaillaan.

Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun poikkeamisharkinnassa ranta-alueilla pyritään noudattamalla vakiintunutta ja hallinto- ja oikeuskäytännössä hyväksyttyä niin sanottua emätilaperiaatetta. Emätilan mitoitustilavuuden perusteella voidaan arvioida kulloisenkin emätilan alueelle jo osoitettua rakentamisen määrää ja sinne jäävää suunnitteluvaraa. Maankäyttö- ja rakennuslakiin ei sisälly yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, mikä on suurin sallittu rakentamisen määrä ranta-alueella, vaan asiaa arvioidaan muun ohella lain 73 §:ssä säädettyjen ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten pohjalta. Poikkeamismenettelyssä ei pääsääntöisesti voida osoittaa yhtä paljon rakennusoikeutta kuin ratkaistaessa rakennusoikeuden määrä kaavalla. Tarkoituksena on näin turvata alueen suunnitteluvara mahdollisessa kaavoituksessa.

Kun otetaan huomioon alueen kaavoituksellinen tilanne, emätilan alueella jo käytetty rakennusoikeus, kiinteistön lähialueilla jo toteutunut tiheä rakentaminen, aikaisempi kielteinen päätös saman emätilan alueella sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, poikkeamisen myöntäminen haetulle hankkeelle aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Kun otetaan huomioon emätilan alueella jo tapahtunut rakentaminen, mahdollisuus osoittaa kaavoituksen yhteydessäkään muille emätiloille vastaava rakennusoikeus on selvittämättä. Luvan myöntämisen edellytykset eivät muuttuisi, vaikka hakemusta muutettaisiin siten, että omakotitalon sijasta haettaisiin poikkeamista loma-asunnon rakentamiselle. Alueen lisärakentamisen mahdollisuudet on selvitettävä kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäistä poikkeamispäätöstä laajemmin ratkaista rantarakentamisen määrä, käyttötarkoitus ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus.

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.)

Liitteet:
Lupapäätös 638-2023-5033
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettua poikkeamista liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5033 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely
Esittelijä otti asian pois esityslistalta.

Päätös
Asiaa ei käsitelty