

## Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Sannainen

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2024  
2735/10.03.00.02/2024

Valmistelu ja lisätiedot  
kaavoittaja Camilla Stenberg, [lupavalmistelu@porvoo.fi](mailto:lupavalmistelu@porvoo.fi).

Kiinteistölle **638-458-1-193** haetaan lupaa sivuasunnon (enintään 85 k-m<sup>2</sup>) rakentamiselle.

Kiinteistön pinta-ala on 3 844 m<sup>2</sup>, ja se on rekisteröity 17.9.1974. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on omakotitalo vuodelta 1969 (n. 187 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (45 k-m<sup>2</sup>) vuodelta 1983. Hakemuksen mukaan omakotitalo on n. 140 k-m<sup>2</sup>, ja nykyinen talousrakennus puretaan.

Rakennuspaikka sijaitsee Veckjärventien varrella noin 1,7 km Sannäs skolasta ja 6,5 km Tarmolan palvelukeskittymästä. Lähialueella on ympärivuotista suunnittelematonta asutusta, joka on muodostunut 1970-luvulta lähtien.

Asemapiirroksen mukaan molemmat asuinrakennukset käyttävät samaa tieyhteyttä, ja sivuasunto on sijoitettu maantien suoja-alueen ulkopuolelle. Alueella on vesi- ja viemäriverkko, johon rakennuspaikka hakemuksen mukaan liitetään.

### Perustelut

Kysymyksessä on sivuasunnon rakentaminen olemassa olevan omakotitalon kanssa samaan pihapiiriin. Lähialueella on ympärivuotista asutusta, joka on muodostunut vuosikymmenten aikana. Alueella ei ole voimakasta rakentamispainetta eikä alueelle ole suunnitteilla uusia toimintoja tai yhdyskuntateknisiä rakenteita. Rakennuspaikalle on hyvät tieyhteydet ja asuinrakennukset voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

Haettu rakennushanke on voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Rakennusjärjestyksen määräysten mukaan päärakennus ja sivurakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei voida lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi maanmittaustoimituksella, ja alueelle ei näin ollen muodostu uusia rakennuspaikkoja.

Edellä lausutun perusteella lupa voidaan myöntää haetulle hankkeelle 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 se on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakennuspaikan pinta-ala on alle 5 000 m<sup>2</sup>, mutta koska kysymys on jo rakennetusta rakennuspaikasta, joka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon, on poikkeamisen myöntämiselle rakennuspaikan koosta (RakJ 4.1) olemassa erityisiä syitä. Hanke ei päätöksessä mainituilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Rakentamisrajoitukset

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

#### Liitteet

Lupapäätös 638-2024-5037  
Sijaintikartta ja asemapiirros

#### Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5037 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.