

Poikkeamispäätös, Norike

Kaupunkikehityslautakunta 09.04.2024 § 57
131/10.03.00.03/2024

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan poikkeamista korvaavan lomarakennuksen (96 k-m², 1 krs.) rakentamiselle. Nykyinen lomarakennus puretaan.

Kiinteistön pinta-ala on 3,0810 hehtaaria, ja se on rekisteröity 29.3.1971. Kiinteistön rantaviiva on noin 250 metriä pitkä.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on lomarakennus (52 k-m²) vuodelta 1971. Hakemuksen mukaan kiinteistöllä on myös saunarakennus (26,5 k-m²) ja venevaja/liiteri (37 k-m²), joita ei ole merkitty rekisteriin. Vuonna 2019 on myönnetty rakennuslupa (638-2019-390) vierasmajalle (34 k-m²). Rakennuslupaa (638-2019-390) on jatkettu vuonna 2022 (638-2022-92). Päätöksen mukaan rakennustyöt on aloitettava viimeistään 17.7.2024.

Hakemuksen mukaan tarkoituksena on nyt rakentaa uusi korvaava lomarakennus ja luopua vierasmajan rakentamisesta. Näin ollen haettu rakennushanke täyttää voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset, joiden mukaan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m².

Nykyinen lomarakennus sijaitsee noin 40 metrin etäisyydellä nykyisestä saunarakennuksesta ja noin 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta +8 metrin korkeuskäyrän läheisyydessä. Asemapiirroksen mukaan uusi lomarakennus sijoitetaan nykyisen lomarakennuksen paikalle. Valittu sijainti on sopiva rantamaisemaa ja rakennuspaikan topografiaa ajatellen. Jos haettu korvaava lomarakennus sijoitettaisiin kauemmaksi rannasta, niin se sijoittuisi myös kauemmaksi nykyisestä saunarakennuksesta korkeammalle, maisemallisesti näkyvämmälle paikalle.

Rakennuspaikka rajautuu Pernajanlahteen, joka kuuluu Natura-2000 ohjelmaan. Lähialueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa.

Perustelut

Hankkeessa on kysymys korvaavasta rakentamisesta, joten hakemuksen tueksi on erityinen syy (MRL 72 §).

Haettu korvaava lomarakennus sijoitetaan nykyisen lomarakennuksen paikalle, jolloin hankkeen seurauksena rakennuspaikan maisemakuva ei muutu huomattavasti. Valittu sijainti on sopiva rantamaisemaa ja rakennuspaikan topografiaa ajatellen. Näin ollen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 haetun poikkeamisen myöntämisen tueksi on olemassa erityisiä syitä koskien rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta.

Rakennuspaikka sijaitsee kaukana yhdyskuntarakenteesta, tiiviisti rakennetulla ranta-alueella, joka rajoittuu Natura 2000 -alueeseen. Rakennuspaikan lähialueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkkoa. Ilmastonmuutoksen hillitsemisen sekä vesiensuojeluun ja vesivarojen käyttöön liittyvillä perusteilla vesikäymälä sallitaan ainoastaan, mikäli se on liitettävissä kaupungin ylläpitämään viemäriverkkoon. Vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta edellyttäisi, että muillekin vastaavanlaisille hankkeille tulisi myöntää poikkeamislupia ilman vesikäymäläkieltoa. Tämä aiheuttaisi sellaista muutospainetta, että sillä olisi ympäristönsuojelun kannalta laajamittaista vaikutusta. MRL 171 § mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemuksen tueksi on 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 5.1 koskien lomarakennuksen etäisyyttä rannasta.

Liitteet:

Sijaintikartta ja asemapiirros

Lupapäätös 638-2024-5010

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5010 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5010 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.