

Suunnittelutarverkaisu, Suomenkylä

Kaupunkikehityslautakunta 09.04.2024 § 60
466/10.03.00.02/2024

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa korvaavalle omakotitalolle (250 m²-vy, 2 krs.) Nykyinen omakotitalo (noin 200 k-m², 1,5 krs) puretaan.

Rakennuspaikka on pieni maatila Suomenkylässä. Tila kuului alun perin Bergstan tilaan ja lohkottiin itsenäiseksi kiinteistöksi vuonna 1934. Tilan päärakennus on rakennettu todennäköisesti 1800-luvun alussa. Sen jälkeen sitä on laajennettu useita kertoja, viimeksi 1970-luvulla. Ovia ja ikkunoita on vaihdettu vuosien varrella. Rakennus on ollut tyhjillään 40 vuotta, ja se on päässyt huonoon kuntoon. Rakennus on merkitty huoneisto- ja rakennusrekisteriin, ja rakennusluvut laajennusta varten on myönnetty vuosina 1955 (155/1952) ja 1970 (210/1970). Jälkimmäistä laajennusta ei ole saatettu loppuun.

Rakennuspaikalla on myös pienempi asuinrakennus (noin 80 k-m²), joka on rakennettu 1970-luvulla. Hakijan mukaan samalla paikalla on ollut vanha pieni torppa, joka purettiin asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä. Tästä ei ole yksityiskohtaisia asiakirjoja, eikä rakennuslupaa löydy arkistosta. Rakennuspaikalla on myös vanha lato/tallirakennus (noin 150 k-m²) ja konehalli (100 k-m²).

Rakennuspaikan pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria. Haettu rakennuspaikka ei muodostu koko kiinteistöstä. Kiinteistöstä on tarkoitus lohkoa kaksi pienempää määräalaa, yhteensä 0,5 ha, lisämaiksi viereisiin kiinteistöihin. Määräalojen rakentamisedellytyksiä ei tutkita tässä hakemuksessa. Koko kiinteistön pinta-ala on 4,8150 ha, ja se on rekisteröity 15.5.1990.

Lähialueella on 1940-, 1970- ja 2000-luvuilla rakennettuja ympärivuotisia asuinrakennuksia. Alueella on kunnan vesijohto, mutta ei viemäriverkostoa.

Maastokäynnillä 18.3.2024 todettiin, että päärakennus on niin huonokuntoinen, ettei sitä voida kunnostaa. Porvoon museo toteaa lausunnossaan, että rakennus on kokenut laajoja muutoksia ja siten menettänyt alkuperäisyytään ja kulttuuriympäristöarvonsa.

Perustelut

Hankkeessa on kyse korvaavasta rakentamisesta alueelle, jolle viimeisten sadan vuoden aikana on rakennettu niin paljon, että alue on MRL 16 § 1mom. mukaista suunnittelutarvealuetta. Alueella ei kuitenkaan ole voimakasta rakentamispainetta.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko 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, kun hanke toteutetaan lupaehtojen mukaisesti. Hyvällä suunnittelulla uudisrakennus voidaan sopeuttaa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen.

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.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5013

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5013 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5013 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.